

Søstre Lind AS

# Detaljregulering for Bunesåsen, Tverlandet

Plan-id: 2018019

Planbeskrivelse

Bodø kommune



■ : Hustype 1   ■ : Hustype 2   ■ : Hustype 3   ■ : Hustype 4   ■ : Hustype 5   ■ : Hustype 6   ■ : Hustype 7

Oppdragsnr.: 5185549   Dokumentnr.: 1   Versjon: 1  
2023-06-06

**Oppdragsgiver:** Søstre Lind AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Ingrid Lind og Solfrid Lind  
**Rådgiver:** Norconsult AS  
**Oppdragsleder:** Gøran Antonsen  
**Fagansvarlig:** Gøran Antonsen  
**Andre nøkkelpersoner:** Soia Rahasindrainy, Geir Magne Lied

*Planbeskrivelsen er oppdatert i juni 2023, før ny høring av reguleringsplanen. Oppdateringen er gjennomført av Bodø kommune og omfatter kun en oppdatering av illustrasjoner samt beskrivelse av byggegrenser. Det vises ellers til saksfremlegg.*

2	2023-06-06	Planbeskrivelse for Bunesåsen, Tverlandet	Bodø kommune	Bodø kommune	Bodø kommune
1	2022-05-02	Planbeskrivelse for Bunesåsen, Tverlandet	GAN/SOFRA	GAN/SOFRA	GAN
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger og naust med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur.

Nordland fylkeskommune har utført arkeologisk registrering i form av overflatesøk i planområdet, med det resultat at det ikke ble påtruffet verneverdige kulturminner. Tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er ellers innarbeidet i bestemmelsene.

Planavgrensninger er justert noe ift. det området som er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Tverlandet (B18). Det bratteste området mot nordøst som også ligger for nært jernbanetunnelen er tatt ut og erstattet med arealet som nå utgjør søndre del av planområdet. Søndre del av planområdet er avsatt til LNFR-området, men har verken landbruks- eller naturverdi og er heller ikke et viktig friluftsområde. Arealet er mer egnet for boligbygging enn det arealet som er tatt ut.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planforslaget vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur planlegges med tanke på god terrengtilpasning. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutviklingen på Tverlandet.

# Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>7</b>
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	8
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>9</b>
2.1	Medvirkningsprosess	9
2.2	Møter og andre deltakere	9
2.3	Innspill til planen	9
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>17</b>
3.1	Overordnede planer	17
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	18
3.3	Tilgrensende planer	18
3.4	Temaplaner	18
3.4.1	Landbruk	18
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	19
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold</b>	<b>20</b>
4.1	Beliggenhet	20
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3	Stedets karakter	21
4.4	Landskap	21
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	21
4.6	Naturverdier	21
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	22
4.8	Landbruk	22
4.9	Trafikale forhold	23
4.10	Barns interesser	25
4.11	Avstander til fellesfunksjoner og sosial infrastruktur	25
4.12	Universell tilgjengelighet	25
4.13	Teknisk infrastruktur	25
4.13.1	Vann og avløp	25
4.13.2	Energiforsyning	25
4.14	Grunnforhold	26
4.15	Støy	26

4.16	Luftforurensning	27
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>28</b>
5.1	Analyser og utredninger	28
5.2	Planlagt arealbruk og bakgrunn for løsninger	28
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
5.4	Uteoppholdsareal	40
5.5	Sol/skygge	41
5.6	Parkering	42
5.7	Trafikkløsning	42
5.8	Kollektivtrafikk	43
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	43
	5.9.1 Vann og avløp	43
	5.9.2 Energiforsyning og EL-nett	43
5.10	Plan for avfallshåndtering	43
5.11	Planlagte offentlige anlegg	44
5.12	Kulturminner	44
5.13	Sosial infrastruktur	44
5.14	Universell utforming	44
5.15	Miljøoppfølging	44
5.16	Grunnforhold	44
5.17	Støy	44
5.18	Vindforhold	45
5.19	Risiko- og sårbarhet	45
5.20	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	47
5.21	Rekkefølgebestemmelser	47
<b>6</b>	<b>Virkninger/konsekvenser av planforslaget</b>	<b>49</b>
6.1	Overordnede planer	49
6.2	Landskap og Stedets karakter	49
6.3	Natur- og kulturverdier	50
	6.3.1 Naturverdier	50
	6.3.2 Kulturverdier	50
6.4	Landbruksfaglige vurderinger	50
6.5	Trafikale forhold	50
6.6	Teknisk infrastruktur	50
6.7	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	51
6.8	Bomiljø/bokvalitet	51
6.9	Barns interesser	51
6.10	Sosial infrastruktur	51

6.11	Universell tilgjengelighet	51
6.12	ROS	51
6.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen	51
6.14	Interessemotsetninger	52
6.15	Avveininger av virkninger	52
6.16	Bærekraft og folkehelse	52
<b>7</b>	<b>Avsluttende kommentar</b>	<b>56</b>

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger og naust med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, samt teknisk infrastruktur i tråd med kommunedelplan for Tverlandet (2014).

## 1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Søstrene Lind AS  
Elm Holtveien 1  
0281 Oslo

Plankonsulent:

Norconsult AS  
Postboks 234  
8001 Bodø

## 1.3 Eierforhold

I planområdet inngår hele eller deler av følgende gårds- og bruksnummer: 69/1, 69/23, 69/31, 69/137 og 69/216 (kommunal vei, Sildstengveien).

## 1.4 Tidligere vedtak i saken

Etter første planleveranse ønsket administrasjon en prinsippsak til politikerne da de mente at det foreslåtte kom i konflikt med de overordna målsettingene for planlegging som Bystyret har vedtatt i forbindelse med oppstart rullering av kommuneplanens arealdel.

Det ble til møte i Plan- og miljøutvalget den 10.03.21 fremmet en sak der de ønsket prinsipiell avklaring av hvilke overordnede føringer og rammer som skulle ligge til grunn for den videre planleggingen av Tverlandet tettsted, og hvordan disse skulle anvendes ved behandling av planforslag for Bunesåsen. Det ble i den forbindelse fattet følgende vedtak:

### Vedtak

Plan- og miljøutvalget legger følgende rammer for videre arbeid med detaljregulering i Bunesåsen:

- Området skal tilrettelegges for maksimalt 130 boenheter.
- Området tilrettelegges for en blanding av eneboliger, kjedehus, flermannsboliger og rekkehus.
- Områdets planavgrensning i tiltakshavers forslag beholdes.
- Starte med områdene nærmest Sildstengveien B2, B4 og B7.
- Utnyttelsesgrad på området legges til 35 %.

## 1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planen/tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger og det konkluderes med at planforslaget ikke faller inn under noen av punktene i forskriftens §§ 6 eller 8.

Planlagt arealbruk er i hovedsak i samsvar med arealbruken fastsatt i gjeldende kommunedelplan. Utvidelsen av utbyggingsområdet mot sør som «kompensasjon» for det arealet som er tatt ut mot nordøst innebærer omregulering av et mindre LNFR-område.

Denne endringen vurderes å falle inn under forskriftens § 6 b) vedlegg I pkt. 25 og 30.

Vedlegg I Pkt. 25. gjelder *nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Vedlegg I pkt. 30 gjelder *utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv ikke overstiger størrelseskriteriene i vedlegget. Der det ikke er gitt oppfangskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriftens kapittel 3.*

Vedlegg I pkt. 25 kommer til anvendelse der det ønskes lagt til rette for helt nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i tråd med overordnet plan. I dette tilfellet er det ikke snakk om nye områder i sin helhet, men justering av allerede avsatt område til boligformål. Da er det vedlegg I pkt. 30 som kommer til anvendelse. Denne gir føringer for hvordan utvidelse av vedlegg I tiltak skal behandles, og siden det ikke er gitt oppfangskriterier skal utvidelsen eller endringen vurderes etter forskriftens kapittel 3.

Etter gjennomgang av kapittel 3 og § 10 vurderes det dit hen at justeringen ikke innehar egenskaper eller lokalisering og påvirkning på omgivelsene som gir vesentlig virkninger for miljø eller samfunn.

Justeringen vurderes ikke å være av en slik størrelse eller utforming at det i seg selv utløser krav om konsekvensutredning. Det påvirker ikke bruken av naturressurser, jord, mineralressurser, vann eller biologiske ressurser. Tiltakene ved utvidelsen vurderes heller ikke å gi avfallsproduksjon, utslipp eller fare for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

I vurderingen av lokalisering og påvirkning på omgivelsene er det vurdert at justeringen ikke kan medføre eller komme i konflikt med punkt a til h i forskriftens §10.

Konklusjon: utvidelsen av planområdet vurderes ikke å gi vesentlig virkninger for miljø eller samfunn, og planprosessen kan gjennomføres uten krav til konsekvensutredning.

Bodø kommune har sluttet seg til vurderingen.



## 2 Planprosess

### 2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om planoppstart ble sendt til berørte offentlige og private parter i brev datert 03.01.2019. Videre ble oppstartvarselet annonsert i Avisa Nordland den 07.01.2019.

### 2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøte ble avholdt 05.01.18. Saksbehandler på Byutvikling (Bodø kommune) har vært Ingvild Gabrielsen/Jonas Bjørklund.

Det har vært løpende dialog, avklaringer og arbeidsmøter med Byutvikling underveis i planprosessen.

### 2.3 Innspill til planen

Innkommende innspill ifm. varsel om planoppstart er oppsummert og kommentert nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Arbeidstilsynet	10.01.2019	Det fremkommer ikke at formålet vil berøre søknadsplikten etter Arbeidsmiljøloven § 18-9. Arbeidstilsynet vil imidlertid anmode at det tas vesentlig hensyn til arbeidstakere som jobber med transport, varelevering, renovasjon m.m., i forhold til utforming av kjøreveier og adkomst. Dette gjelder spesielt stigningsforhold, møteplasser, snuplass/snuhammer, veibredde og eventuelt busslommer. Dette er forhold som indirekte berører arbeidsgivere og arbeidstakere, og hjemles i Arbeidsmiljøloven.	Statens vegvesenets vegnormal N100 er lagt til grunn for utforming av nye atkomstveier.

Bane Nor	31.01.2019	<p>Jernbanen går i tunnel oppstrøms for varslet planområde. Nærmeste tunnelpåhugg er ca. 27 meter unna planområdet.</p>	-
		<p>Bane Nor har erfaring med at grunnforholdene i området kan være noe utfordrende med kvikkleireforekomster. Grunnforholdene må kartlegges før utbygging slik at områdestabiliteten ikke påvirkes. Videre må overdekning over tunnelen og beskaffenhet på fjellet beskrives. Utbyggingen må ikke føre til at stabiliteten i overdekningen eller fjellet rundt tunnelen reduseres.</p>	<p>En kjenner ikke til at det er registrert kvikkleire i planområdet. Løsmassene består av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn og gir dermed heller ikke noen indikasjon på at det kan være fare for kvikkleirskred i planområdet. Tilstrekkelig stabilitet skal imidlertid dokumenteres ifm. byggesøknaden. Overdekning over tunnelen vil ikke bli berørt.</p>
		<p>Dersom planområdet kommer nærmere jernbanetunnelen enn 30 meter, må det reguleres inn en hensynssone for tunnelen. Hensynssonen må strekke seg 30 meter ut fra hver side av tunnelen. Hensynssonen må ha tilhørende bestemmelser om forbud mot tiltak. Det nevnes spesielt at Bane Nor ikke tillater energibrønner nærmere jernbanen enn 30 meter.</p>	<p>Planområdet (planavgrensningen) ligger 30 m fra jernbanetunnelen (spormidte).</p>
		<p>Bane Nor forventer at forslagsstiller setter seg inn i gjeldende regelverk før det utarbeides forslag til reguleringsplan.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)	08.01.2019	<p><u>Flom, erosjon og skred</u></p>	
		<p>God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På</p>	<p>Det er gjort en vurdering av skredfaren i planbeskrivelsen, jf. kap. 5.16, 5.19, 5.20 og 6.12.</p>

reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrags- og grunnvannstiltak

Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, bes det om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.

En vurderer at det ikke vil være behov for en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i forbindelse med planarbeidet.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ivaretatt.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Viser til kommunens egen vurdering (saksframlegg).

I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. NVE ber om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Tas til følge.

Sametinget	08.01.2019	Etter vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan Sametinget ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med	-
------------	------------	---	---

		<p>automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til tiltaket.</p> <p>Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p>	<p>Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.</p>
Nordland fylkeskommune (NFK)	06.02.2019	<p><u>Forholdet til regionale interesser</u></p> <p>Så langt NFK kan se, er dette tiltaket ikke i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i «Fylkesplan for Nordland». NFK viser likevel til Kapittel 8. «Arealpolitikk i Nordland», som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, og ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, spesielt kap. 8.2 «By- og tettstedsutvikling».</p> <p><u>Planfaglig</u></p> <p>De østlige delene av planområdet dekkes av det viktige friluftsområdet Tranmyran som er mye i bruk av lokalbefolkningen i Løding/Tverlandet-området. NFK ber om at tilgang til disse områdene sikres/styrkes gjennom de endelige bestemmelsene for planen.</p> <p>Plankonsulenten sier i oppstartsmeldinga at spørsmålet om konsekvensutredning (KU) er tilstrekkelig utredet i overordnet</p>	<p>Ivaretatt.</p> <p>Tilgang til de omtalte friluftsområdene er sikret både i plankartet og bestemmelsene.</p> <p>I anmodning om oppstartsmøte var tanken å regulere kun det området som er avsatt til boligformål. Derfor ble det på dette tidspunktet vurdert at</p>

plan og peker videre på at formålsendingene i planforslaget ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Slik NFK tolker oppstartsmeldingen og referatet fra oppstartsmøtet, er Bodø kommunes holdning mer avventende på dette punktet. På oppstartsmøtet ble derfor tiltakshaver bedt om å sende inn en ny vurdering av mulige konsekvenser av tiltaket. En slik utredning ser ikke ut til å foreligge, verken som vedlegg til saken eller på kommunens hjemmeside. Om dette beror på en inkurie, ber NFK om at ny KU-vurdering ettersendes og offentliggjøres snarest.

planarbeidet ikke vil utløse krav om KU. I oppstartsmøtet kom det imidlertid frem at forslagstiller ønsket å se på muligheter for å ta ut nordøstre del av avsatt boligområde og heller ta med tilstøtende område mot sør som er mer egnet. Dette arealet er avsatt til LNFR-område. Det ble derfor i etterkant av oppstartsmøtet gjort en revidert vurdering av KU spørsmålet, som kommunen støtter, se 1.5.

Tas til følge, se 1.5.

NFK ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

NFK ber om at referatet fra oppstartsmøtet rutinemessig legges ved oppstartsmeldingen i senere saker, fordi det gir alle parter et bedre grunnlag for å vurdere planene.

Tas til følge.

Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.

Tas til følge.

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen tilbyr NFK kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. NFK ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten.

Tas til følge.

På generelt grunnlag vil NFK bemerke at det bør tas hensyn til:

Ivaretatt.

- fremtidige klimaendringer og at det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser
- tilgjengelighet for alle/universell utforming
- reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser
- barn og unges interesser
- estetiske forhold
- god medvirkning
- naturmangfoldloven
- god vannkvalitet

#### Kulturminnefaglig

Funnet i 2014 av en våpengrav fra vikingtid på gnr. 69/118, ca. 250 meter lengre sør, indikerer at det kan finnes ukjente jernaldergraver også i planområdet. Etter NFKs vurdering kan en flate, om lag 130 m nord-nordvest for Steinvollen, ut fra lokaltopografien romme bosetningsspor fra steinalderen. Som ledd i oppfyllelsen av undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 må det derfor gjennomføres en arkeologisk registrering i form av overflatesøk etter synlige strukturer samt at det må graves noen prøvestikk på den nevnte flata.

Tas til følge (det vises for øvrig til revidert innspill datert 23.08.2019 nedenfor).

Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

Tas til følge.

Kulturminnefaglig innspill etter befarings (datert 23.08.2019)

		<p>Planområdet ble befart 30.07.2019. Det ble observert spor etter en del tyske stillinger som har hatt som oppgave å sikre brua over Hestøysundet. En mannskapsbunker kan ha lokal verneverdi, men ligger umiddelbart nord for planområdet.</p> <p>Innenfor planområdet ble det ikke påtruffet verneverdige kulturminner. NFK anbefaler imidlertid at det tas med et punkt i planbestemmelsene om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt ved funn av mulige fornminner.</p>	<p>Mannskapsbunkeren vurderes ikke å bli berørt av planlagt utbygging.</p> <p>Tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er innarbeidet i bestemmelsene.</p>
Statens vegvesen (SVV)	15.01.2019	<p>Planområdet ligger et stykke utenfor Rv.80, og trafikken til rundkjøringen ved Rv. 80/Tverlandsbrua vil gå via kommunale veier i området. Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil SVV sin vurdering som fagmyndighet med sektoransvar i hovedsak være i forhold til fremkommeligheten og de trafikale konsekvenser som følger av detaljreguleringen.</p> <p>På nåværende tidspunkt har SVV ingen flere innspill og ser frem til å motta et forslag til detaljreguleringsplan for området når det foreligger. Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i det offentlige ettersyn.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Tromsø museum - Universitetsmuseet	24.01.2019	<p>Det finnes ingen kjente kulturminner under vann i gjeldende tiltaksområdet og eventuelle tiltak i fjæra blir begrenset til bygging av naust. Tromsø museum vurderer sannsynligheten for konflikt med</p>	-

eventuelle kulturminner under vann som liten og har derfor ingen merknader til planforslaget.

Tromsø museum minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles.

Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.

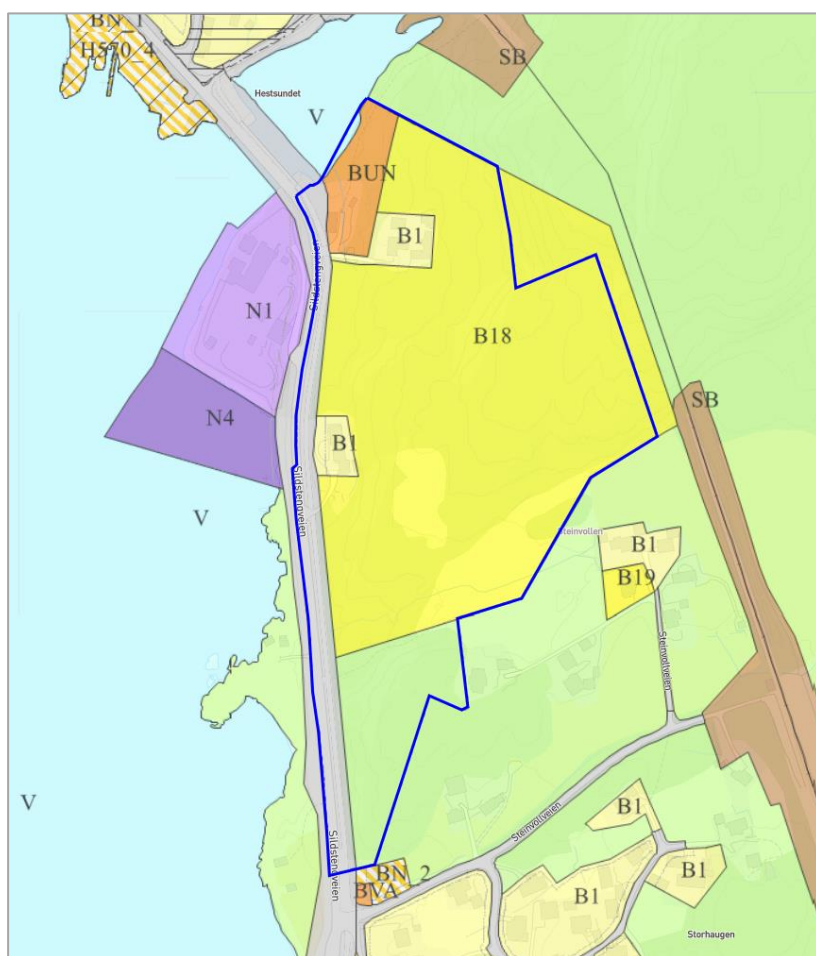
Tverlandet 05.02.2019 Tverlandet kommunedelsutvalg -  
kommunedelsutvalg tar saken til orientering.



## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

Det er kommunedelplan for Tverlandet vedtatt 27.04.2014 samt kommuneplanens arealdel vedtatt 14.06.2018 (2018 – 2030) som gjelder for planområdet.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdets varslede avgrensning er vist med blå linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

Planområdet er avsatt til framtidig boligbebyggelse (gul farge i figur ovenfor), LNFR-område (grønn farge), «Andre typer bebyggelse og anlegg» - naust, (oransje farge), «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» (grå farge) og nåværende boligbebyggelse (lys gul farge). Et mindre område mot nord som er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» (blå farge) inngår også i planområdet for å få til en hensiktsmessig avgrensning mot sjø.

Det fremgår av kommunedelplanen at Bunesåsen primært skal tilrettelegges for eneboliger.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

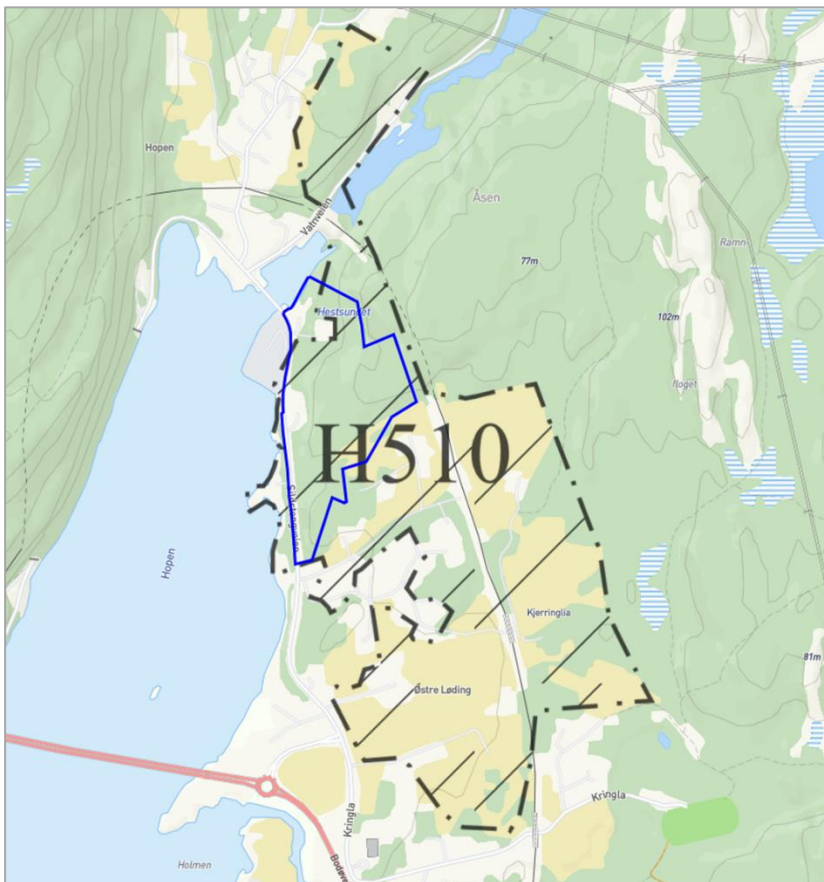
### 3.3 Tilgrensende planer

Områder som grenser til planområdet, er uregulert.

### 3.4 Temaplaner

#### 3.4.1 Landbruk

Planområdet inngår i et område hvor det er lagt en hensynssone – «Særlige hensyn til landbruk», i kommuneplanens arealdel. Hensynssonen gjelder de områdene som er avsatt til LNFR-område. Det fremgår av bestemmelsene til kommuneplanen at innenfor LNFR-områder med særlige hensyn til landbruk tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring.



Figur 2: Hensynssone landbruk (sort skravur – H510). Planområdets varslede avgrensning er vist med blå linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

### 3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

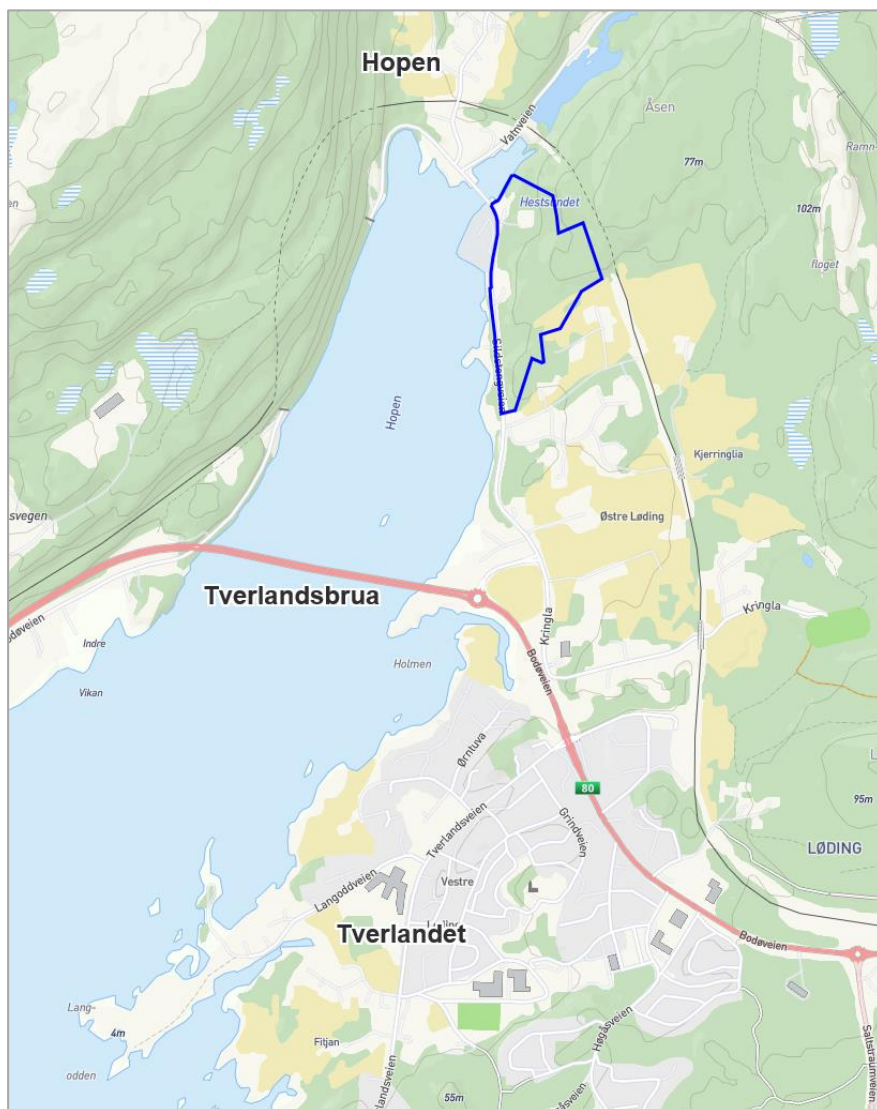
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

## 4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 100 daa ligger i Hopen, ca. 2 km nord for sentrum av Tverlandet tettsted.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Varslede planområde er vist med blå linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av ubebygd skogsterreng. Videre ligger det, i planområdet, noen få boliger med tilhørende garasjer/uthus i tilknytning til Sildstengeveien.

Tilstøtende arealer nord og nordvest for planområdet samt sør for planområdet er bebygd, mens området øst for planområdet består av et skogsterreng og noe landbruksjord.

### 4.3 Stedets karakter

Området hvor planområdet ligger har en landlig karakter. Boligområdene mot nord og sør er delvis preget av gårdsbruk og spredt boligbebyggelse. Boligbebyggelsen består for det meste av eneboliger som er ført opp i én etasje pluss loft og evt. kjeller og har tradisjonelt preg med saltak.

Foruten boligbebyggelsen ligger det et industriområde (settefiskanlegg) like nordvest for planområdet. Til industri å være er byggene og anleggene forholdsvis lave og mindre voluminøse.

### 4.4 Landskap

Terrenget i planområdet er ganske kupert og skråt ned mot vest.

Planområdet har generelt gode solforhold.

### 4.5 Kulturminner og kulturell verdi

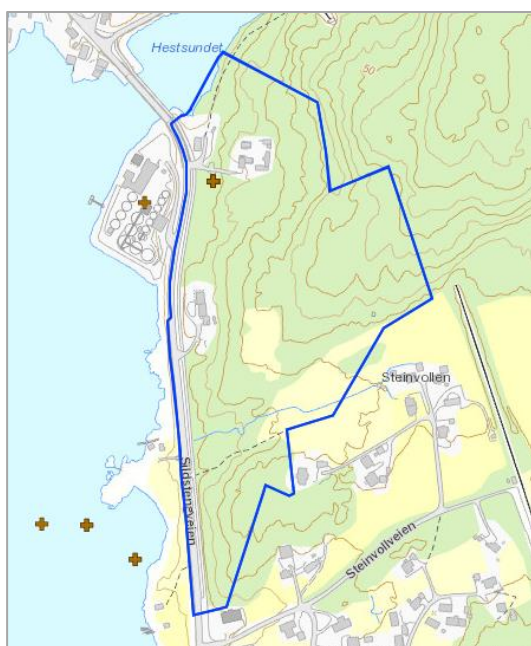
Det er ikke registrert verken kulturminner eller -miljø i planområdet.

Ifm. befarung utført av Nordland fylkeskommune ble det observert spor etter tyske stillinger over Hestøysundet.

Videre ligger det en mannskapsbunker som kan ha lokal verneverdi like nord for planområdet

### 4.6 Naturverdier

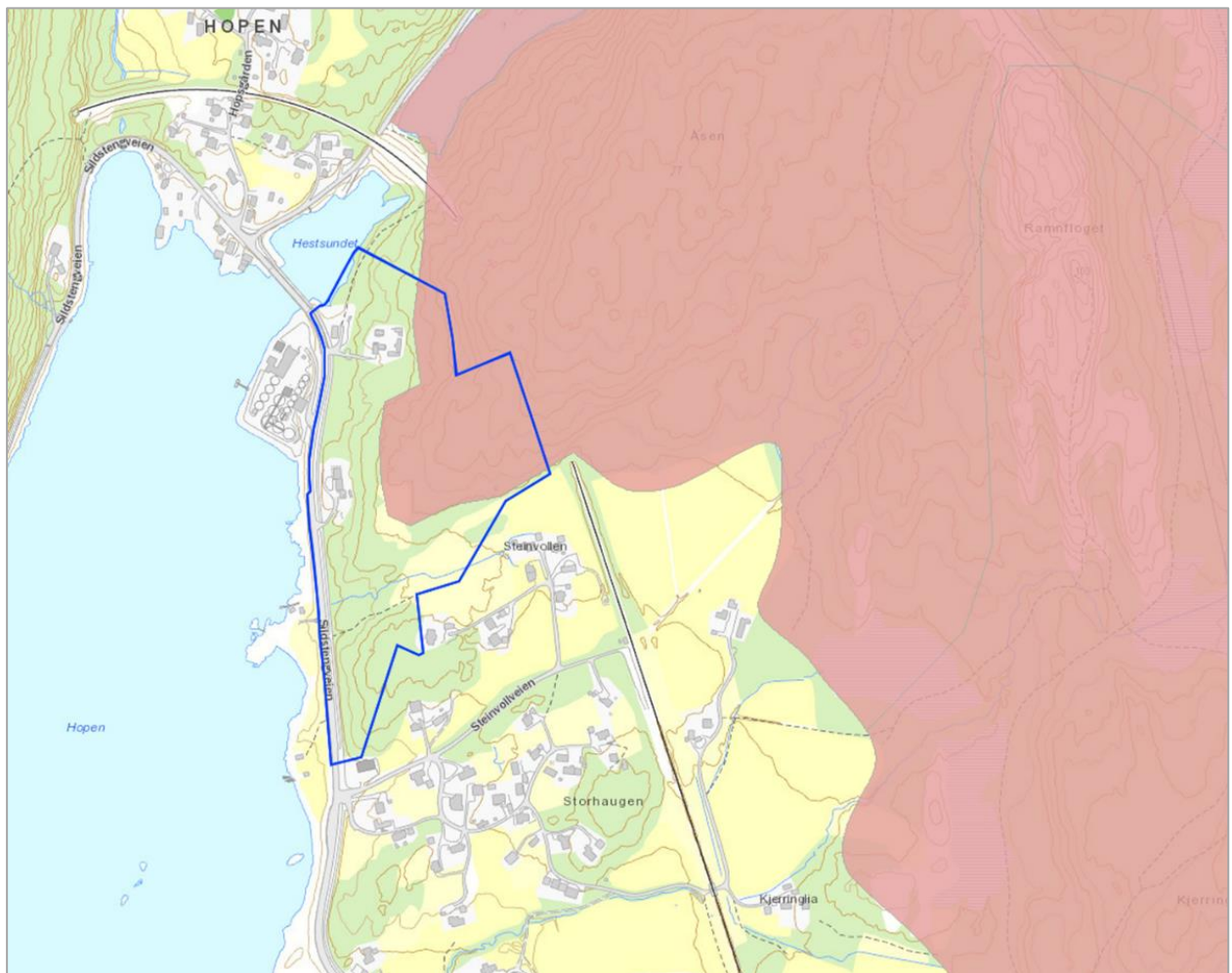
Det er registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse (svartbak, sjøorre, gråsisik, alke, havørn, storspove, havelle og hettemåke) samt arter av stor forvaltningsinteresse (svartand, ærfugl, stær, havelle og fiskemåke) nordvest i planområdet (jf. brunt kryss i figur nedenfor).



Figur 4: Naturverdier. Arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse vist med brunt kryss. Varslede planområde er vist med blå linje. Kartgrunnlag: naturbase.no, bearbeidet av Norconsult.

## 4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

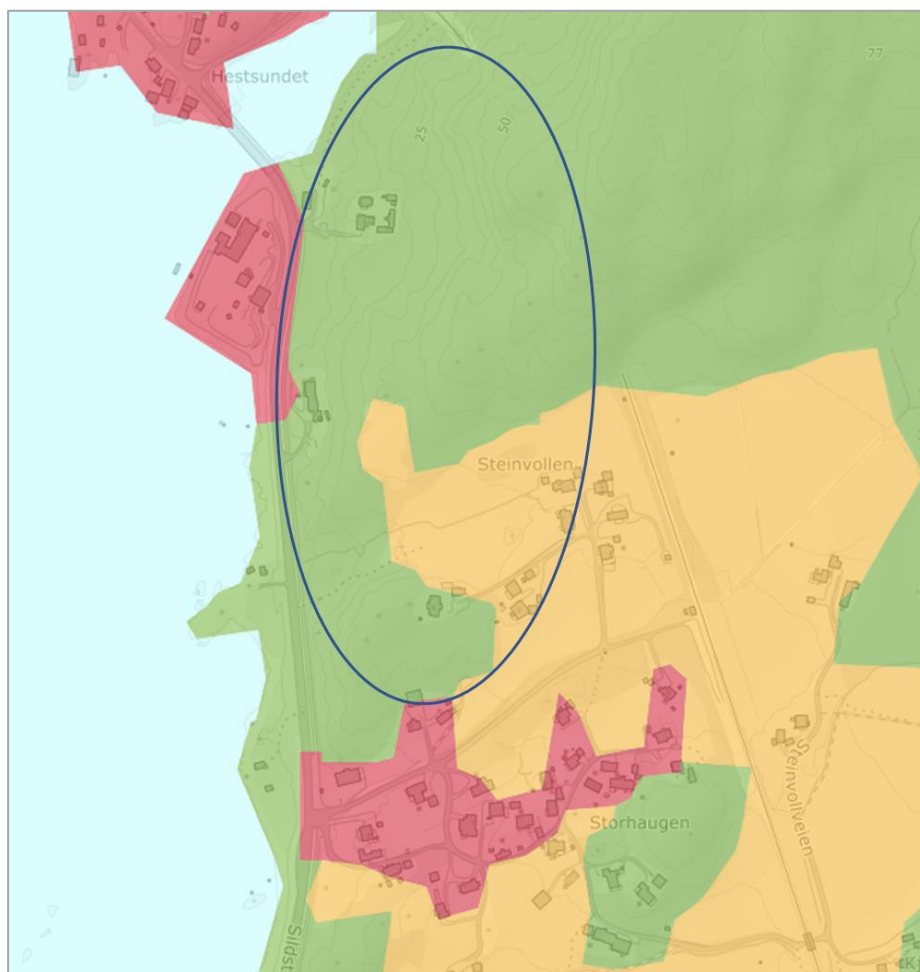
Det er registrert viktig friluftsområde på østre del av planområdet. Området er en del av et større friluftsområde. Friluftsområdet er beskrevet som «urørt og variert landskap med skiterreng». Ifølge registreringen brukes område noe og har middels opplevelseskvaliteter, egnethet og tilgjengelighet. Området har lokal verdi og ganske få kunnskapsverdier. Området har imidlertid ganske stor potensiell bruk ifølge registreringen.



Figur 5: Kartlagt friluftsområde. Rosa område: viktig friluftsområde. Varslede planområde er vist med blå linje. Kartgrunnlag: naturbase.no, bearbeidet av Norconsult.

## 4.8 Landbruk

Mesteparten av planområdet består av lauvskog (grønt område i figur nedenfor) med høy og særs høy bonitet. Videre er det registrert jordbruksareal – innmarksbeite (oransje område) på sørøstre del av planområdet.



Figur 6: Arealtype. Grønt: skog. Oransje: jordbruksareal. Rødt: bebygd areal og samferdsel. Planområdets beliggenhet er vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: kilden.no, bearbeidet av Norconsult.

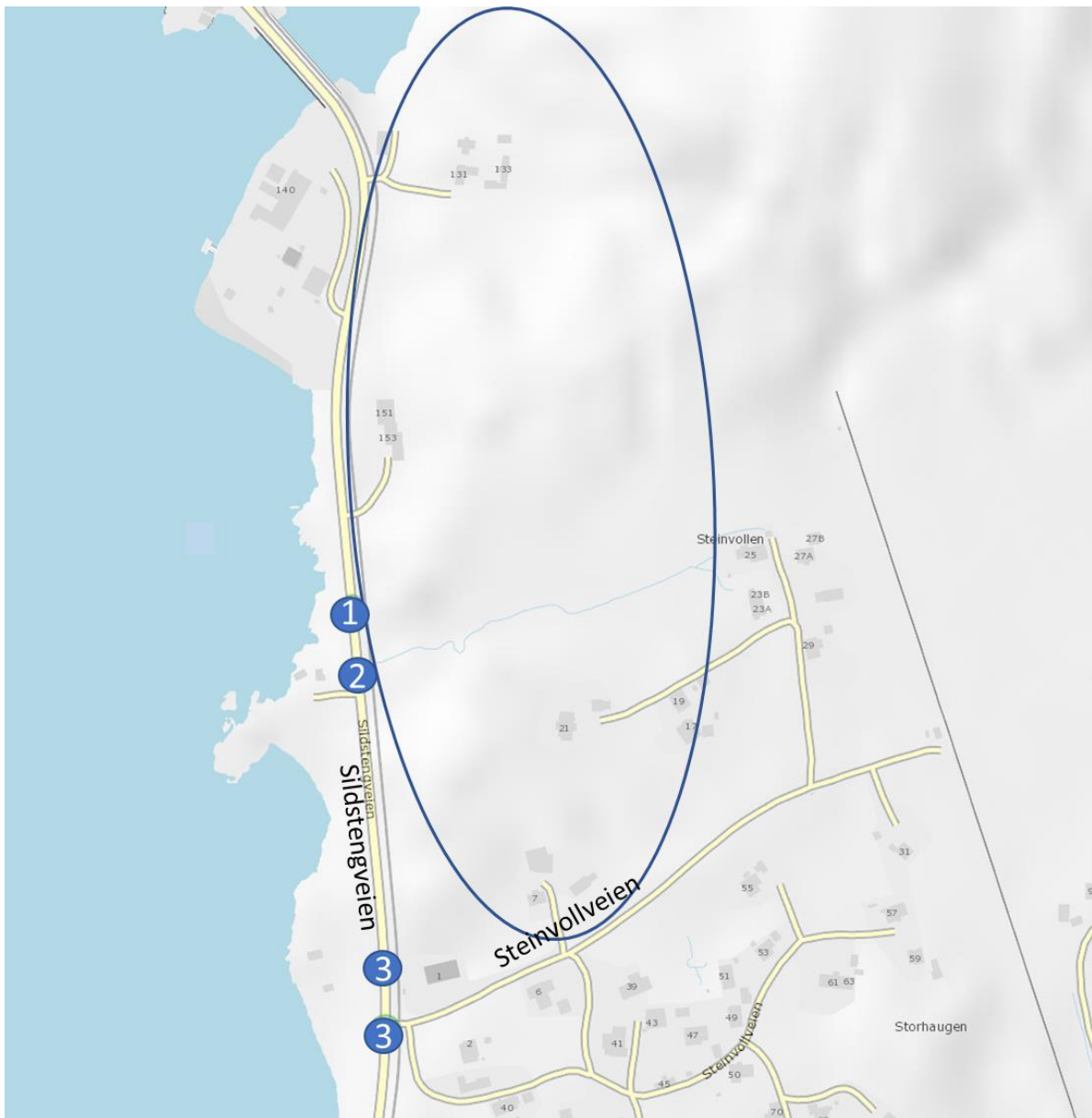
## 4.9 Trafikale forhold

Planområdet har atkomst fra Sildstengveien som er en kommunal vei. Sildstengveien har fartsgrense 60 km/t.

Riksveien er en firefeltsvei frem til rundkjøringen. Strekningen fra rundkjøringen og videre sørover (mot Tverlandet) er en tofeltsvei. Sildstengveien i den aktuelle strekningen har en bredde på ca. 7 m.

Det er anlagt gang- og sykkelvei på sørsiden av riksveien og østsiden av Sildstengveien (i den aktuelle strekningen).

Riksveien sør for rundkjøringen (etter brua) har ÅDT lik 8800 (tall fra 2018), mens strekningen frem til rundkjøringen har ÅDT lik 9655 (tall fra 2018). Selve rundkjøringen har ÅDT lik 9600 (tall fra 2018). Det foreligger ikke ÅDT tall for Sildstengveien.



Figur 7: Trafikkulykker (vist med blå sirkler). Planområdets beliggenhet er vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: vegvesen.no/vegkart, bearbejdet av Norconsult.

Det er registrert 9 trafikkulykker i Sildstengveien i den aktuelle strekningen (se blå sirkler med tall i figur ovenfor). Alle ulykkene skjedd før Tverlandsbrua ble tatt i bruk i 2013. Mesteparten av ulykkene var bilulykke, kun én var en MC ulykke. Ved alle ulykker er alvorligste skadegrad lettere skadd. Mesteparten av ulykkene var påkjøring bakfra, men tre av ulykkene har koder: «enslig kjøretøy kjørte utfor på venstre side på rett vegstrekning», «uhell med uklart forløp hvor enslig kjøretøy kjørte utfor veien» og «høyresving foran kjørende i samme retning».

Nærmeste bussholdeplass ligger like sør for planområdet ved krysset Sildstengveien x Steinvollveien, men denne er pr. tiden ikke i bruk. Nærmeste busstopp hvor det går busser er ved Esso.



#### 4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge som leke- og uteoppholdsareal. Det er imidlertid registrert et viktig friluftsområde øst i planområdet. Topografien her tilsier at det evt. er større barn som bruker dette området.

#### 4.11 Avstander til fellesfunksjoner og sosial infrastruktur

Avstander til ulike fellesfunksjoner som skole, handel, tjenesteyting og kollektivtrafikk (fra starten av feltet):

- Cirka 800 m til det nye kjøpesenteret ved Tverlandsbrua (dagligvare, treningssenter, post, cafe, etc.).
- Cirka 1,6 km til skole/SFO
- Cirka 5-600 m til busstopp ved kjøpesentret (etablert, men ikke i bruk).
- Cirka 1,1 km til busstopp ved Esso
- Cirka 1,5 km til legesenter

Nærmeste skole (nye Tverlandet skole) ligger ca. 1,7 km (i luftlinje) fra planområdet.

Skolekapasiteten i området er god, men kapasiteten på barnehagesiden er anstrengt.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Deler av planområdet har flatere partier hvor det kan oppnås universell utforming, mens øvrige områder er kupert og gjør det utfordrende ift. universell utforming uten eventuell bearbeiding.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur

##### 4.13.1 Vann og avløp

Nærmeste kommunale vann- og avløpsledninger ligger ved Steinvollveien like sør for planområdet. Ifølge kommunen kan tilknytning for vann og spillvann gjøres her.

Dimensjoner på kommunale ledninger er 160 mm for vannledning og 200 mm for spillvannslending.

Det er tatt forbehold om kapasiteten på eksisterende pumpestasjon som ligger i lavbrekket lenger sør. Dersom pumpestasjonen har for liten kapasitet, må denne oppgraderes.

##### 4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse i området er tilknyttet offentlig strømforsyning.

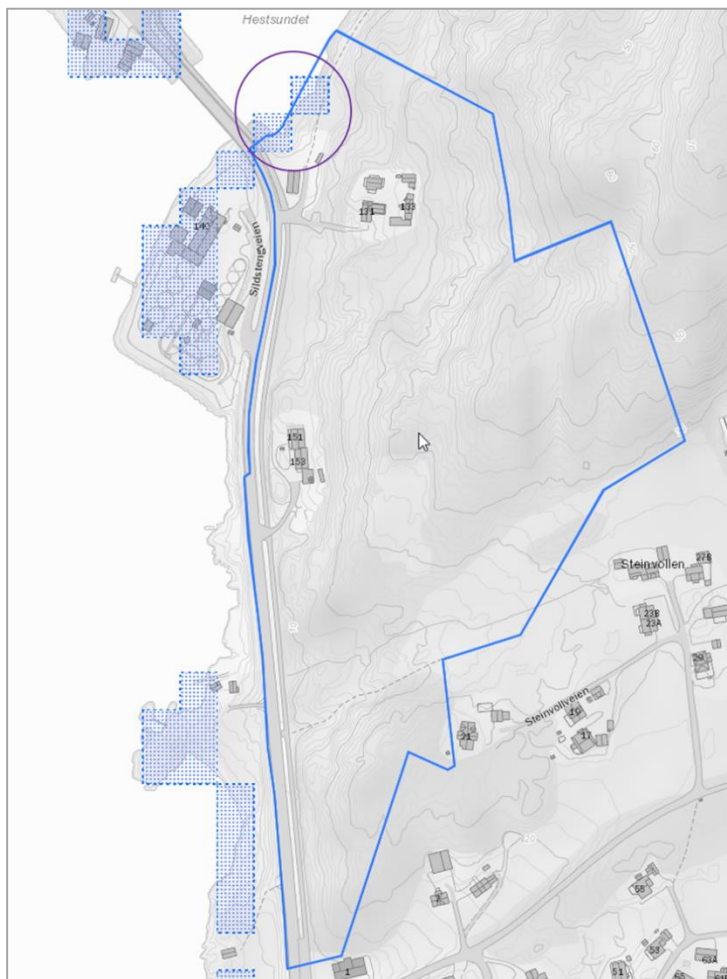
#### 4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet og tilstøtende områder består av marmor, stedvis båndet, mens løsmassene består av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn. Løsmassene i området sørøst for planområdet består av marin strandavsetning.

Det er ikke registrert aktsomhetsområde for skred (herunder kvikkleireskred) i planområdet eller i tilstøtende områder.

Det er imidlertid registrert aktsomhetsområde for flom i nordlig del av planområdet (se lilla sirkel i figur nedenfor).

En kjenner ikke til at planområdet er forurenset eller at det er potensiale for det.



Figur 8: Aktsomhetsområde for flom (blå skravor). Varslede planområde er vist med blå linje. Kartgrunnlag: atlas.nve.no, bearbeidet an Norconsult.

#### 4.15 Støy

En kjenner ikke til at planområdet ligger innenfor støysoner for kjente støykilder.

Sildstengveien er imidlertid noe trafikkert og vil dermed generere noe trafikkstøy.

#### 4.16 Luftforurensning

En kjenner ikke til at planområdet er utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Analyser og utredninger

Nordland fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering i form av overflatesøk i planområdet, jf. kap. 4.5.

### 5.2 Planlagt arealbruk og bakgrunn for løsninger

I planområdet tenkes det lagt til rette for utbygging av boligbebyggelse og naust med tilhørende uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur. Deler av eksisterende Sildstengveien med gang- og sykkelvei og eksisterende boligtomter som ligger i planområdet er medtatt. Videre er det regulert inn grønne korridorer gjennom planområdet som binder sammen eksisterende gang- og sykkelvei mot vest og friluftsområdet mot øst.

Planområdet er regulert til følgende arealformål, jf. PBLs § 12-5 (tabell 1):

Tabell 1: Oversikt over arealformål i plan og arealsom er avsatt til de ulike formålene.

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1110 - Boligbebyggelse (11)	58,3
1589 - Uthus/naust/badehus	4,4
1600 - Uteoppholdsareal (6)	4,8
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>67,5</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjørveg (7)	10,4
2012 - Fortau (3)	2,7
2015 - Gang-/sykkelveg (4)	1,7
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (13)	8,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>23,4</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3030 - Turdrag (5)	8,8
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>8,8</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>99,7</b>

I tillegg kommer hensynssone frisikt, jf. PBLs § 12-6.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som viser 130 boenheter. Illustrasjonsplanen viser et forslag til hvordan området kan utnyttes og skal være retningsgivende for utvikling. Større avvik fra denne skal begrunnes og Byutvikling skal uttale seg før det tillates større avvik. Løsningene er jobbet frem tverrfaglig av personell med kompetanse innenfor plan, arkitektur og teknisk infrastruktur.

Studiet viser hvilke boligtyper som vi har vurdert kan egne seg på de ulike stedene basert på topografi/terreng og muligheten for fremføring av teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Dette betyr ikke at det er uegnet for andre boligtyper. Nærmere detaljprosjektering vil kunne resultere i enda bedre løsninger enn det som er avdekket i illustrasjonsplanen. Det bærende prinsippet har vært og skal være at det velges boligtyper basert på stedlig/endelig terreng og ikke omvendt. Dette for å minimalisere bruken av støttemurer og høye skjæringer/fyllinger. For å oppnå god terrengtilpasning er det innarbeidet følgende bestemmelse:

*Det må velges hustyper tilpasset tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det er behov for støttemurer får disse ikke overstige 2,5 m og lengden skal begrenses så mye som mulig. Det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng.*

Området er stort, og det vil ta lang tid før det er ferdig utbygd. Det ønskes derfor en fleksibilitet i boligtyper innenfor det enkelte delfeltet (B1-B9).

Med reguleringsplan ønsker en å legge til rette for boliger med gode planløsninger, gode parkeringsløsninger med kort avstand til bolig, kort avstand til lekeplasser og tilliggende friområder, utsikt mot sør og vest og variasjon i bebyggelsen. Det ønskes lagt til rette for ett godt og trygt bo- og nærmiljø med fortau langs veier og snarveier utenfor vei. Det ønskes variasjon i boligtyper for å få spredning i alder på beboerne i området. Tabellen under (tabell 2) viser oversikt over bruksareal for de aktuelle boligtypene:

Tabell 2: Oversikt over bruksareal og antall boenheter for boligtyper som er skissert i illustrasjonsplanen.

5185549 - Bunesåsen Brukesareal			
Hus Type	ca. BRA (m <sup>2</sup> )	Antall boenheter	Totalt BRA (m <sup>2</sup> )
1 (1a og 1b)	170	17	2890
2	160	3	480
3	160	6	960
4	150	49	7350
5	160	17	2720
6	110	16	1760
7	70	22	1540
		130	17700

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges eneboliger, rekke- og kjedehus samt noe flermannsbolig og lavblokk i planområdet. med maksimalt 130 boenheter, slik det fremgår av illustrasjonsplan datert 02.06.2023, se Figur 9. Flermannsbolig defineres som frittliggende bygning med inntil 6 boenheter. Illustrasjonsplan viser et forslag til hvordan området kan utnyttes og skal være retningsgivende for utviklingen av området. Større avvik fra denne skal begrunnes og Byutvikling skal uttale seg før det tillates større avvik.

Området er svært kupert/bratt med en høydeforskjell på cirka 40 m som gjør det krevende ift. å nå hele området med vei i henhold til veinormalenes krav. Det har vært viktig å få etablert en veistruktur som gir mulighet for gode boligtomter – og som samtidig gjør at prosjektet er økonomisk gjennomførbart. Veistrukturen i prosjektet er suksesskriteriet for hele prosjektet. Det er derfor søkt løsninger med tosidig tett- lav bebyggelse langs veiene. Dette reduserer behovet for terrenginngrep for veien ved at den søkes lagt på nivå med eksisterende terreng.

Plassering av ny bebyggelsen er gjort med utgangspunkt i foreslått og innregulert veiføring. Videre vil husene, prinsipielt, bli plassert parallelt med kotene.

Illustrasjonsplan som følger planforslaget, viser ulike typer bebyggelse innenfor småhusbegrepet og lavblokk, og hvor den endelige miksen av de ulike boligtypene bestemmes av markedet og det enkelte byggeprosjekt. Hoveddelen av boligene som er illustrert er det som i dag omtales for «enebolig i kjede», dvs. boliger i rekke forbundet med carporter. Det er videre utarbeidet detaljerte snitt og perspektiver som illustrerer det foreslåtte.

For å kunne få gode tomteforhold vil det bli behov for å bearbeide terrenget. Som tidligere nevnt er det bærende prinsipp at det skal velges hustyper tilpasset tomtens terreng slik at behovet for synlige skjæringer og støttemurer begrenses. Der det er behov for støttemurer får disse ikke overstige 2,5 m og det skal sikres gode overganger mellom støttemur og terreng. Det skal imidlertid søkes naturlige overganger til tilstøtende terreng og støttemurer vil i størst mulig grad unngås.

Tabellen nedenfor (tabell 3) gir en oversikt over tillatte boligtyper, grad av utnyttning, byggehøyder, samt hvilke uteoppholdsareal som hører til.

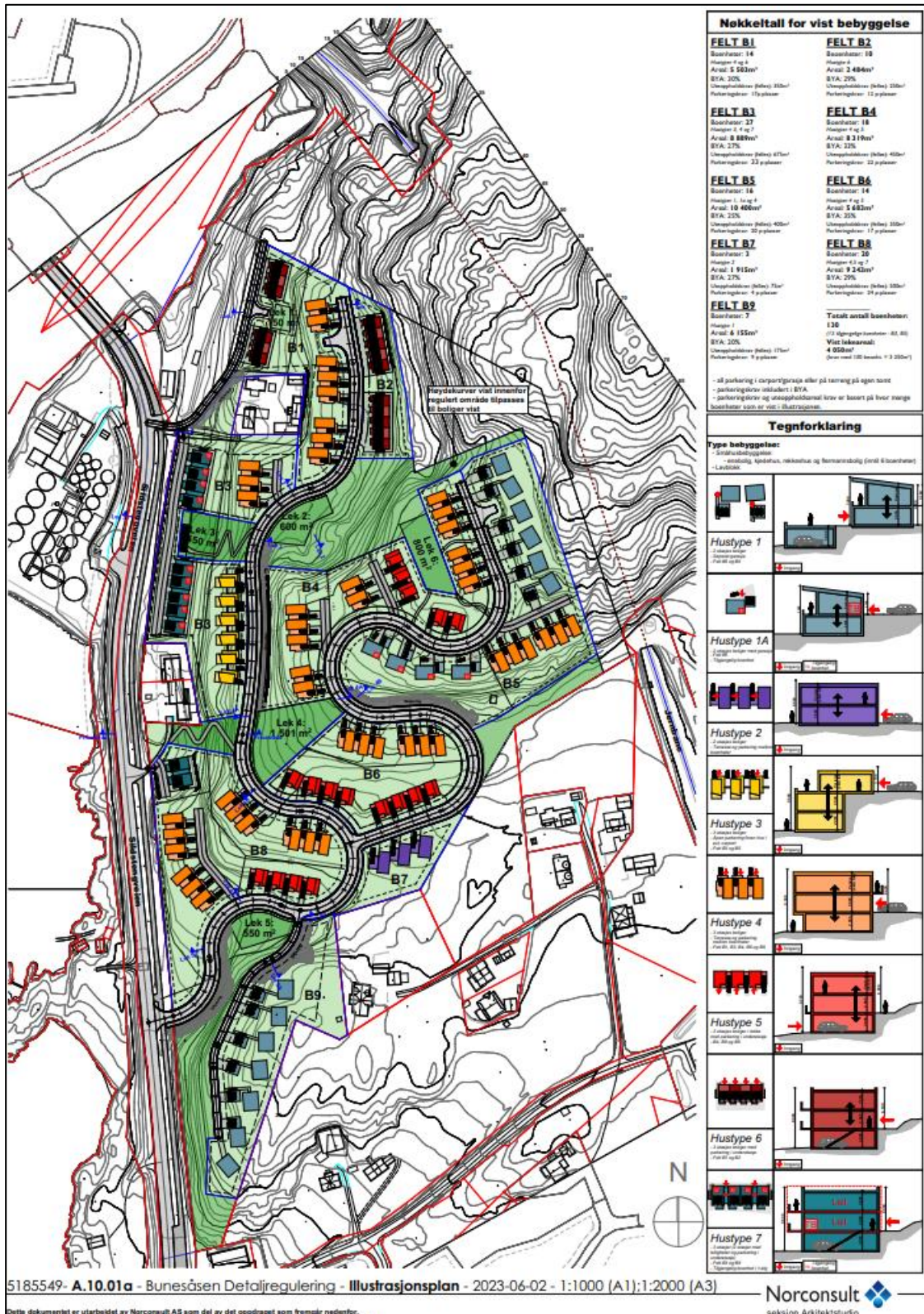
Tabell 3: Utnyttelsesgrad, byggehøyder og tilhørende uteoppholdsareal for det enkelte delfelt.

Delfelt	Type bebyggelse	% -BYA for hele delfeltet	Maksimal gesims- og mønehøyde ift. gj.sn planert terreng (m)	Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde (m) over kotenivå vei ved innkjøring	Tilhørende uteoppholdsareal
<b>B1</b> B1-1 B1-2	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10	11 7	BUT 1, BUT 2
<b>B2</b>	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10	11	BUT 1, BUT 2
<b>B3</b> B3-1 B3-2	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus. Lavblokk <u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10	11 7 (nord for BUT3) 5 (sør for BUT 3)	BUT 2, BUT 3, BUT4
<b>B4</b> B4-1 B4-2 B4-3 B4-4	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10 8,5/10 8,5/10	7 11 7 7	BUT2, BUT 3, BUT 4, BUT6
<b>B5</b> B5-1 B5-2 B5-3	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10 8,5/10	- 7 5	BUT4, BUT6
<b>B6</b> B6-1 B6-2	<u>Småhusbebyggelse:</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10 8,5/10	7 11	BUT4

<b>B7</b>	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	7/7	7	BUT4, BUT5
<b>B8</b>	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus, rekkehus og flermannsbolig	35	8,5/10	11	BUT4, BUT5
B8-2	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	7	
B8-3	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	7	
B8-4	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus		8,5/10	11	
<b>B9</b>	<u>Småhusbebyggelse;</u> enebolig, kjedehus og rekkehus	35	8,5/10	12	BUT5

Byggegrense mot kommunal vei (eksisterende og planlagt) er satt 2 m fra formålsgrensen annen vegggrunn. Byggegrense mot naboeiendom er satt 5 m fra tomtegrensen på eiendommer med eksisterende bebyggelse, og ellers 4 m fra tomtegrense. For to av eiendommene (69/23 og 69/53) er byggegrensa tilpasset for å redusere negative konsekvenser av ny bebyggelse. Byggegrense mot uteoppholdsareal/lekeareal og friområder er satt 2 m fra formålsgrensen.

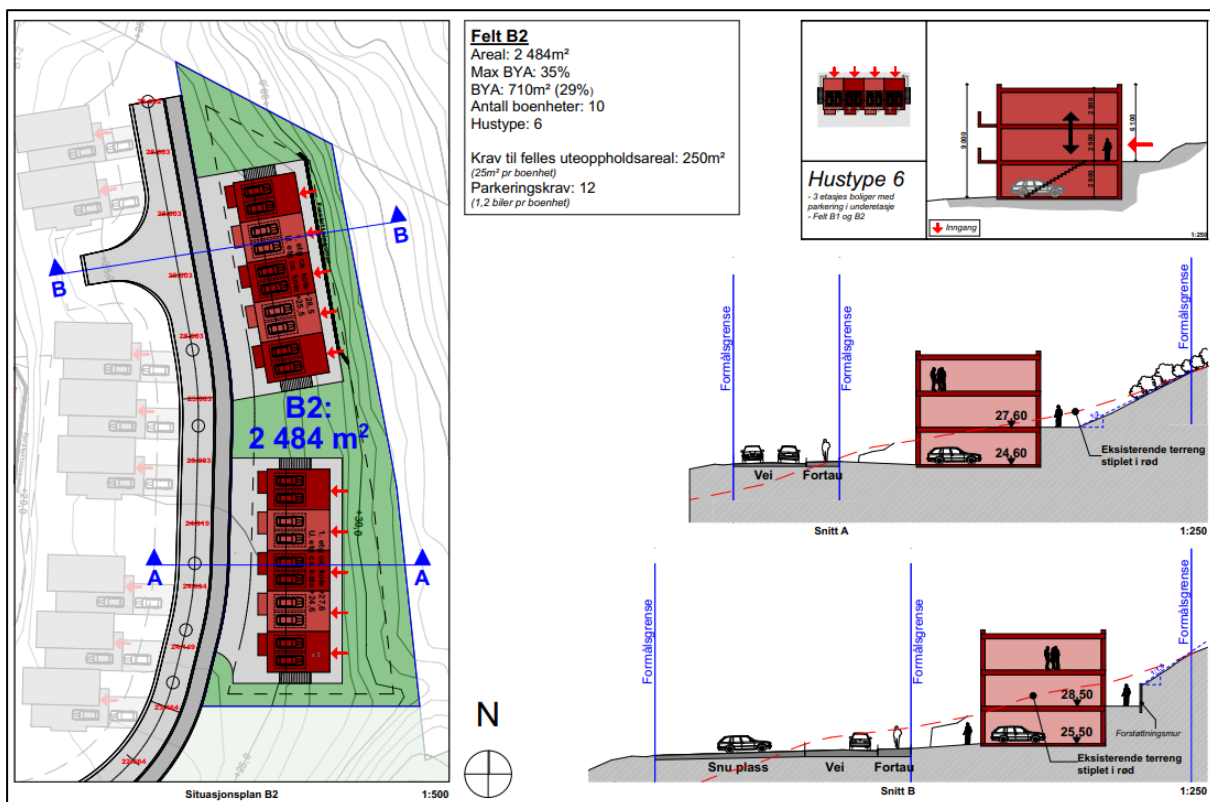
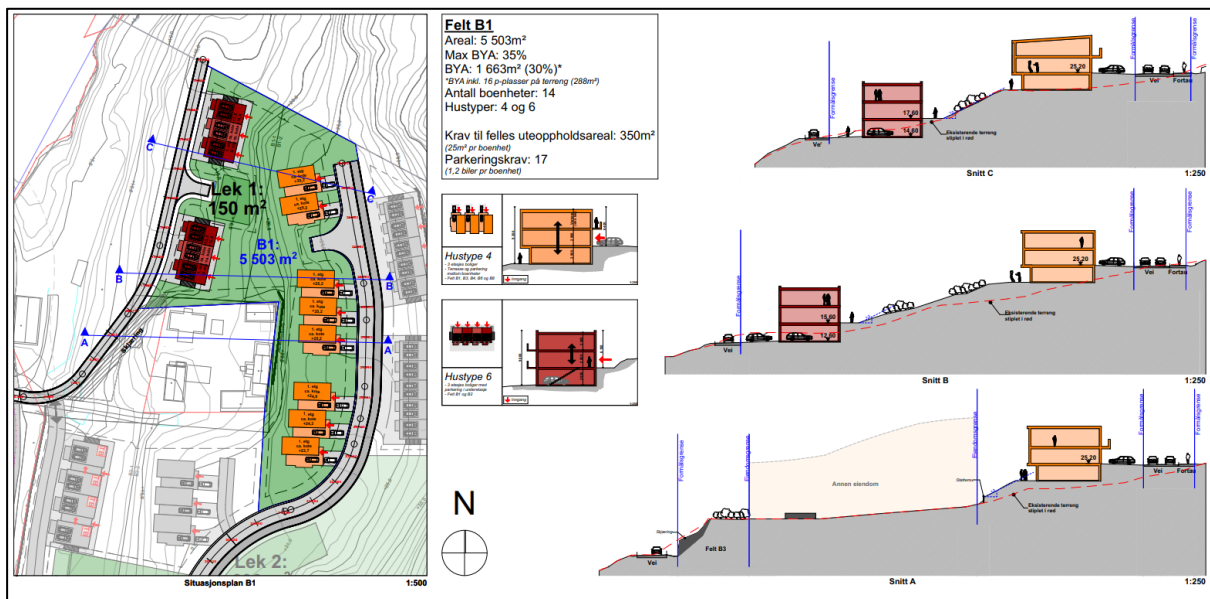
Illustrasjonssplan som følger planforslaget (er også lagt i A3- format i 1:2000), som viser boligtyper, terrengbehandling (nye koter) og en del nøkkeltall for de enkelte delfeltene.

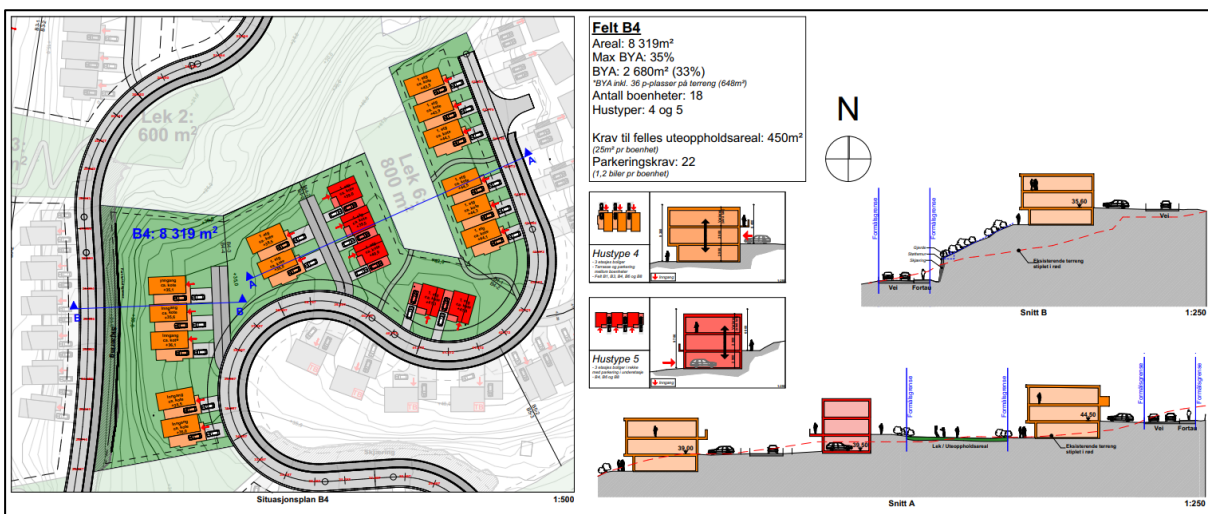
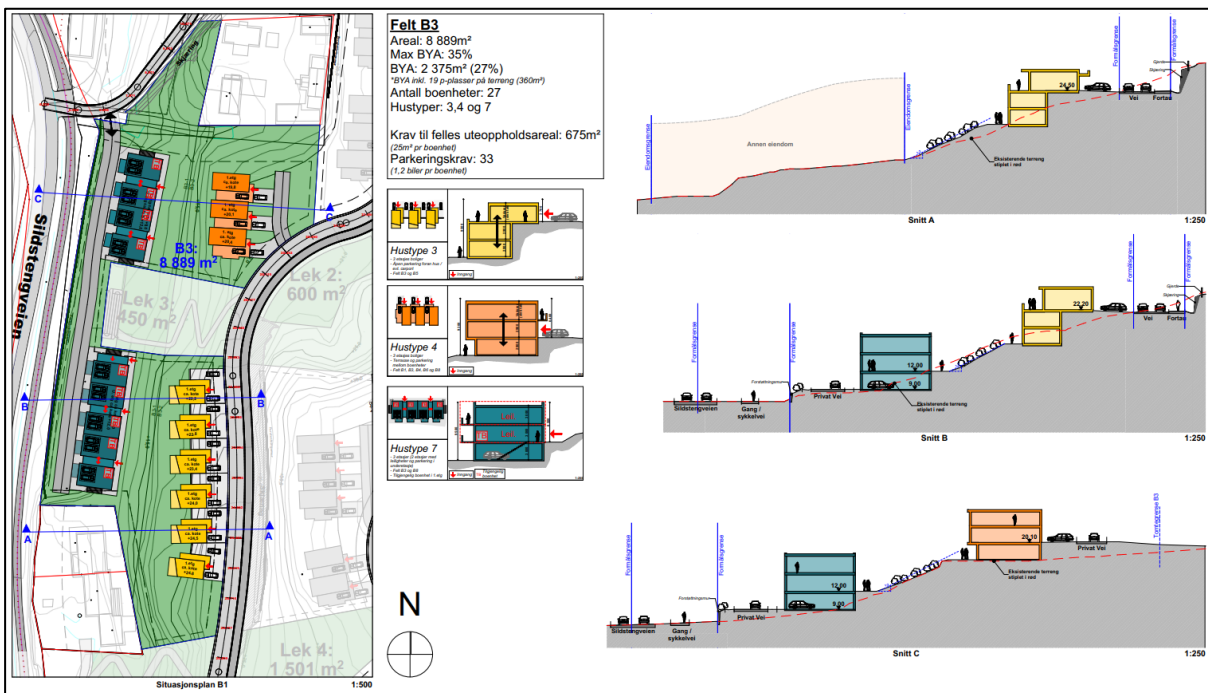


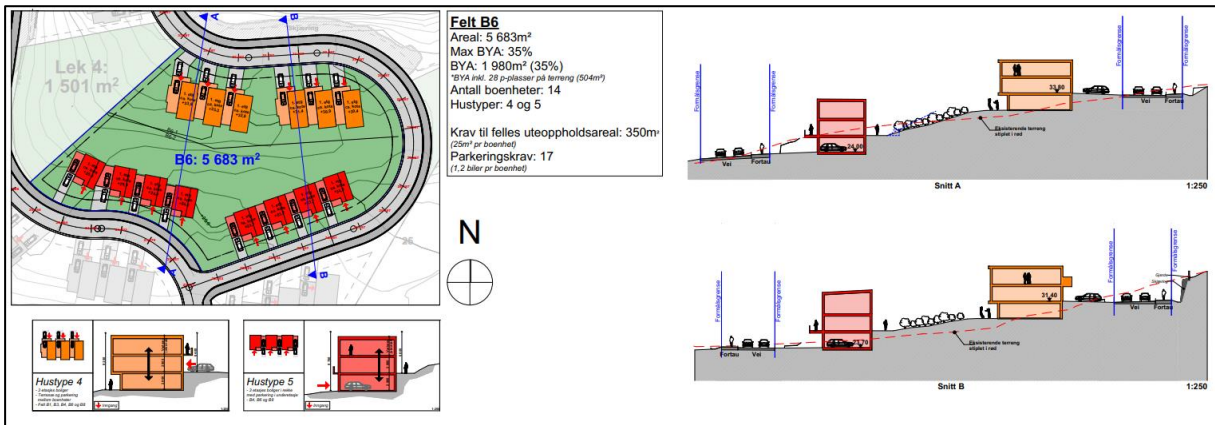
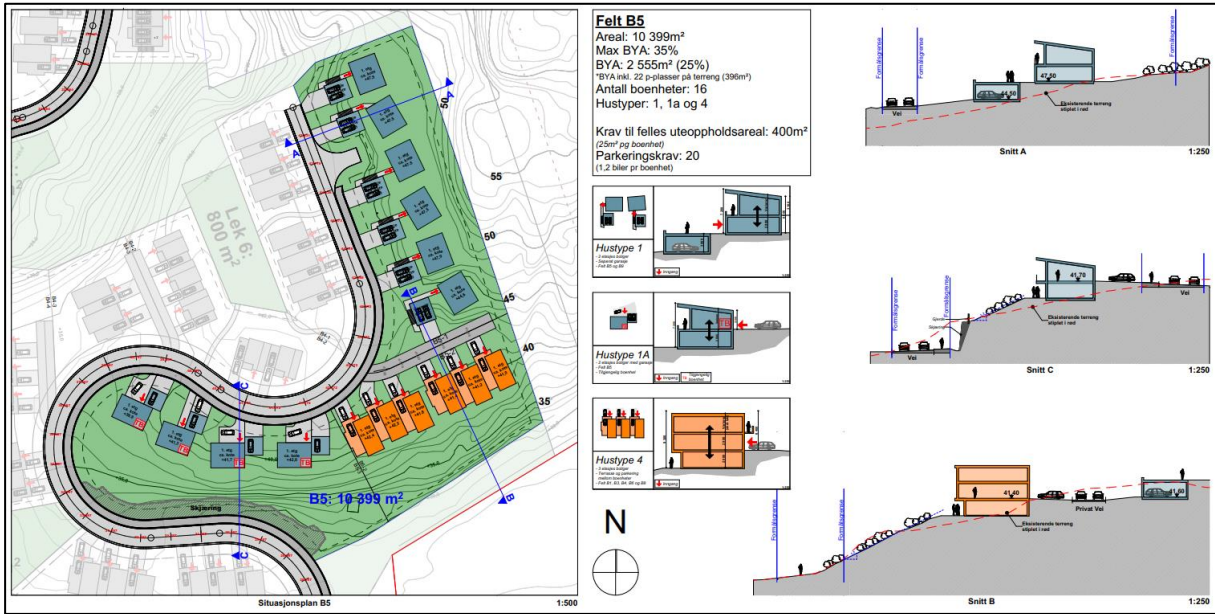
Figur 9: Illustrasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult AS.

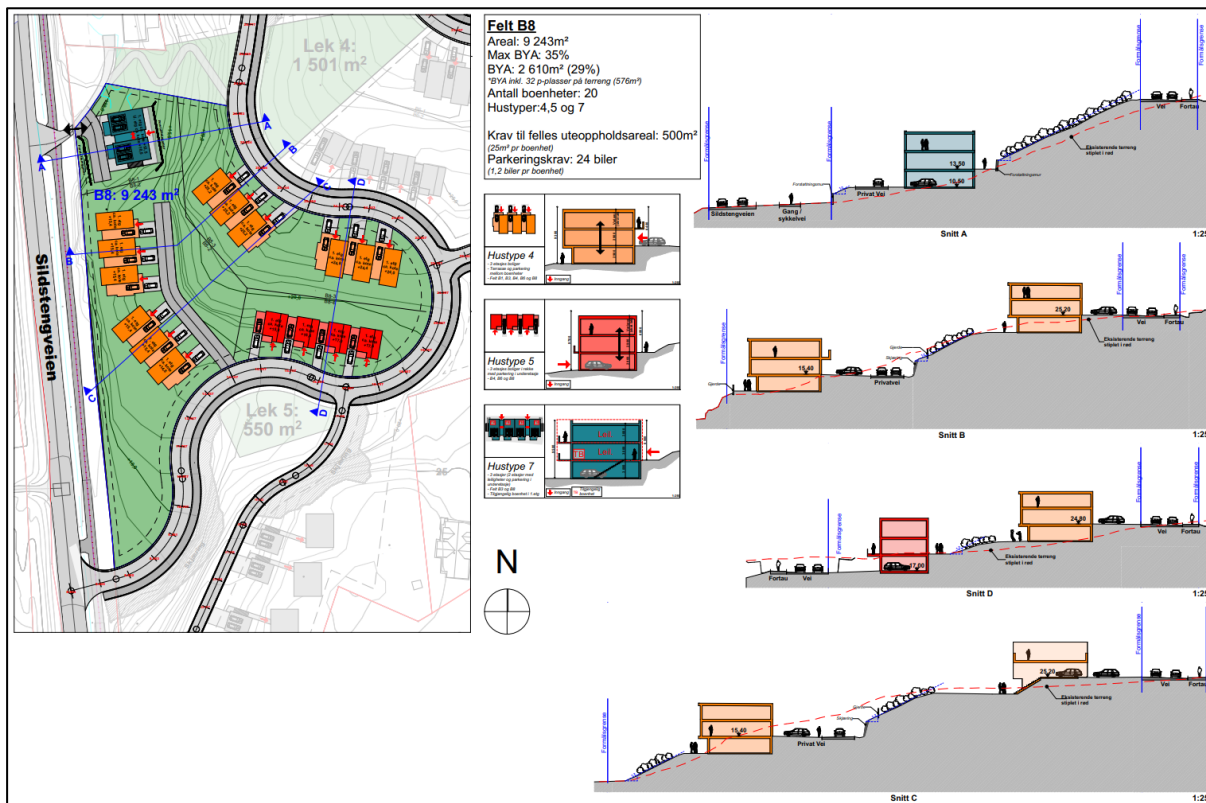
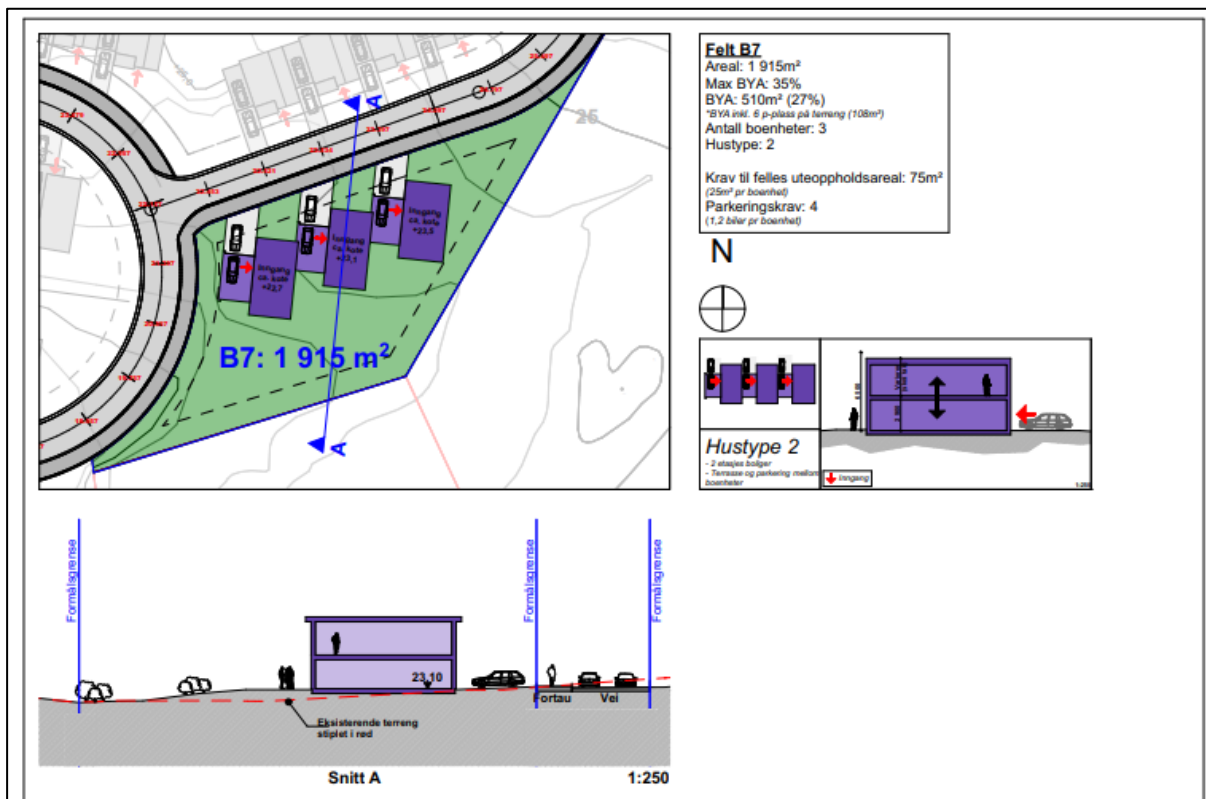
Det er videre utarbeidet illustrasjonsplaner pr delfelt slik det fremgår av figurene nedenfor. Disse viser type bolig, adkomst, parkering og typiske snitt med antatt terrengbehandling og hvor en ser for seg skjæringer og støttemurer. Videre en den nøkkeltall om utnyttelsesgrad og byggehøyder. Illustrasjonsplanene er vedlagt i større format (A3 i målestokk 1:250).

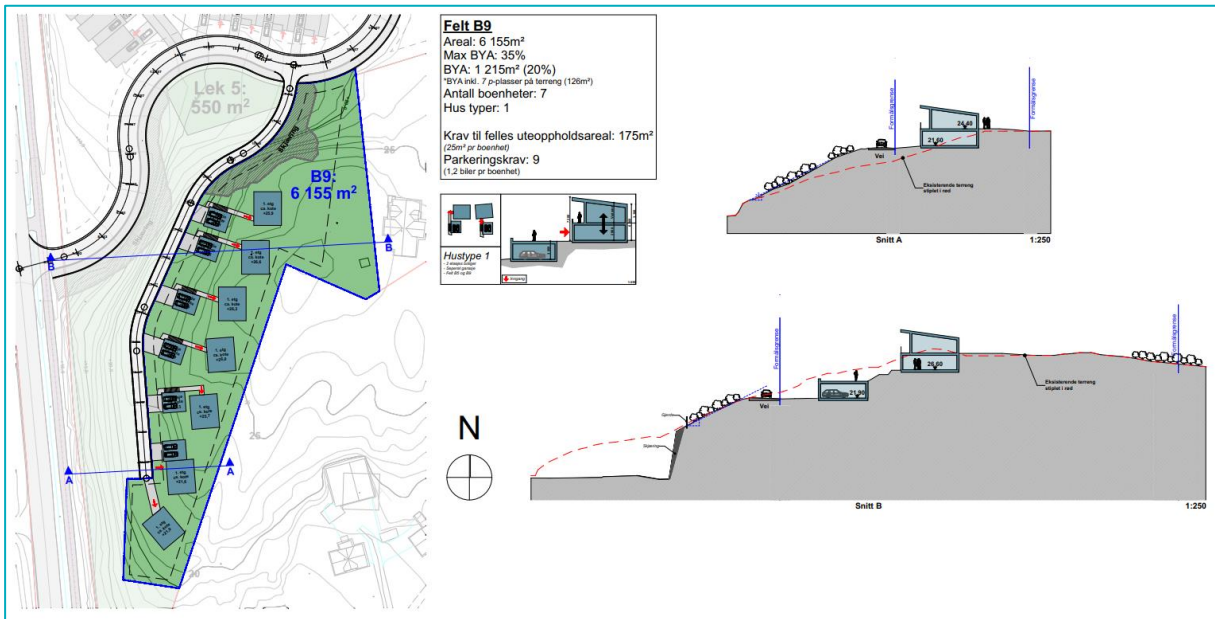












Figur 10: Illustrasjonsplan pr. delfelt. Utarbeidet av Norconsult.

Nedenfor fremgår en del perspektiver av det planlagte fra ulike himmelretninger (fargene illustrerer hustyper som går igjen i Illustrasjonsplaner og snitt). Disse følger med planforslaget i full format (A3).





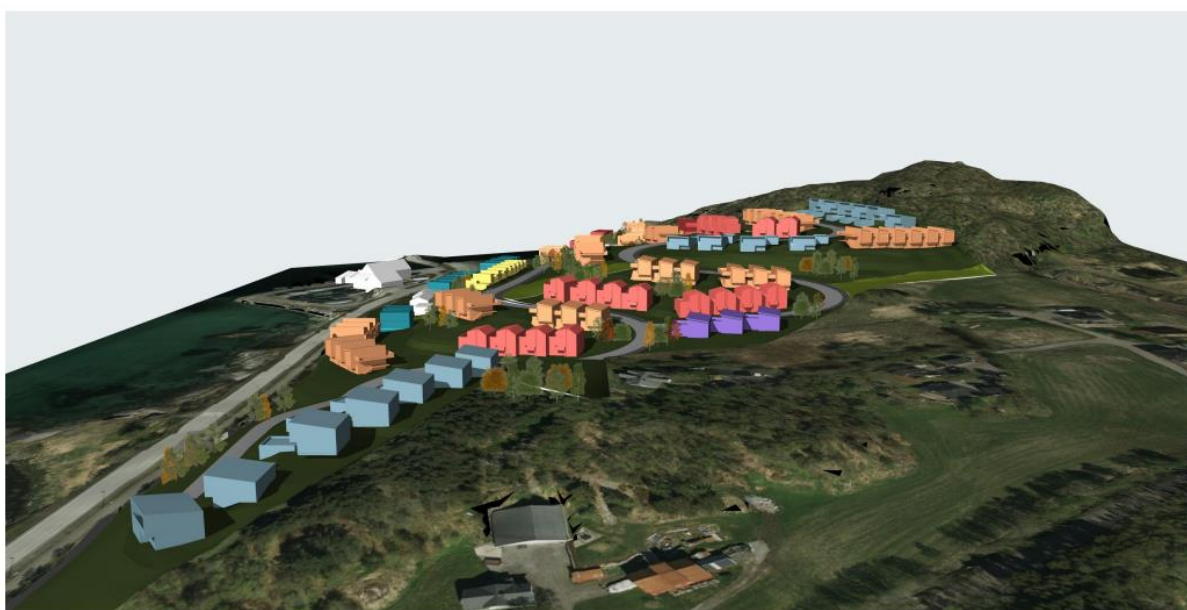
 : Hustype 1    : Hustype 2    : Hustype 3    : Hustype 4    : Hustype 5    : Hustype 6    : Hustype 7



 : Hustype 1    : Hustype 2    : Hustype 3    : Hustype 4    : Hustype 5    : Hustype 6    : Hustype 7



■ : Hustype 1 ■ : Hustype 2 ■ : Hustype 3 ■ : Hustype 4 ■ : Hustype 5 ■ : Hustype 6 ■ : Hustype 7



■ : Hustype 1 ■ : Hustype 2 ■ : Hustype 3 ■ : Hustype 4 ■ : Hustype 5 ■ : Hustype 6 ■ : Hustype 7

Figur 11: Perspektiver fra ulike himmelretninger. Perspektivene følger også planforslaget i full størrelse (A3-format). Utarbeidet av Norconsult.

For området regulert til naustformål gjelder de til enhver tid gjeldende bestemmelser i overordna plan. I gjeldende kommuneplan er maks bebygd areal satt til 40 m<sup>2</sup>, med maks bredde 5 m regnet til utvendig utledning. Maks mønehøyde er satt til 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng, med takvinkel mellom 30° – 35°.

Planlagt bebyggelse tenkes gitt god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk.

Feltene benevnt B10 og B11 utgjør eksisterende boligtomter, her videreføres bestemmelsene i kommunedelplan for Tverlandet. Det tillates frittliggende bolighus. Maksimum høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå skal ikke overstige 7 m til gesims og 9 m til møne. Maksimal utnyttelsesgrad settes til % BYA = 35 %. Bygningene skal ha saltak.

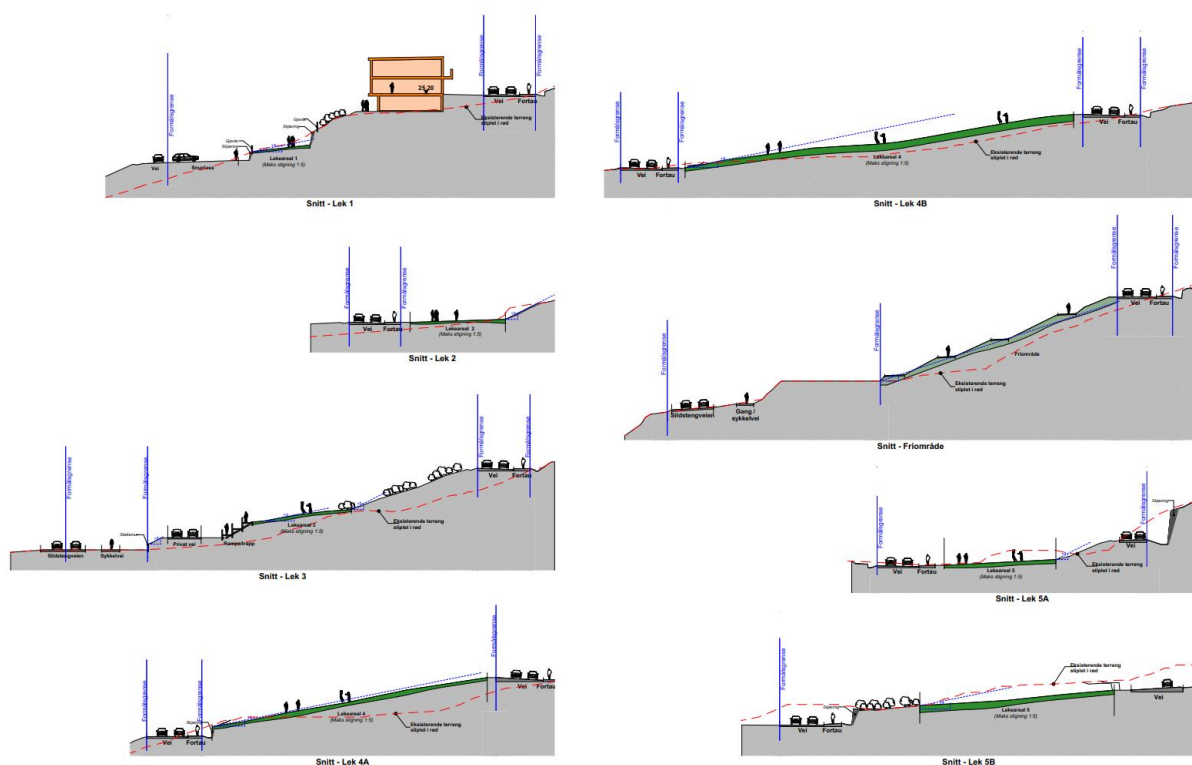
## 5.4 Uteoppholdsareal

Planområdet ligger i sone B<sup>1</sup>. Det fremgår av bestemmelsene til sone B at boenheter under 50 m<sup>2</sup> skal samlet ha et uteoppholdsareal på minimum 15 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m<sup>2</sup> være privat. Minimum 10 m<sup>2</sup> skal inngå i felles uteoppholdsareal. Boenheter over 50 m<sup>2</sup> skal ha et uteoppholdsareal på minimum 30 m<sup>2</sup> pr boenhet. Av disse skal minimum 5 m<sup>2</sup> være privat. Minimum 25 m<sup>2</sup> skal inngå i fellesareal.

Planforslaget, slik det er illustrert i Illustrasjonsplanen legger til rette for 130 boenheter. Ved beregning av felles leke- og uteoppholdsareal er det tatt utgangspunkt i at alle boenheter er over 50 m<sup>2</sup>. Med utgangspunkt i forannevnte er det krav om ca. 3.250 m<sup>2</sup> felles leke- og uteoppholdsareal. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet.

Felles leke- og uteoppholdsareal tenkes fordelt på 6 plasser. Det er krav i kommuneplanen at felles leke- og uteoppholdsareal ikke skal ligge mer enn 150 m fra inngang til boligdel. Det er i Tabell angitt hvilket uteoppholdsareal som sokner til det enkelte felt.

Felles leke- og uteoppholdsareal er foreslått plassert på de deler av planområdet som er minst bratt, men noen steder vil kravet i kommuneplanen om at helningen ikke skal være brattere enn 1:5, ikke bli oppfylt. På disse stedene vil det evt. bli gjort bearbeiding av terreng. Overgang mellom nytt og eksisterende, tilstøtende terreng vil da bli søkt utformet på en god og naturlig måte. For å få oversikt og kontroll på at det vil være mulig å oppnå terrengmessig gode uteoppholdsareal er det utarbeidet snitt for de enkelte uteoppholdsarealene slik det fremgår nedenfor (følger vedlagt i større format):



Figur 12- Snitt gjennom det enkelte uteoppholdsareal. Utarbeidet av Norconsult AS.

<sup>1</sup> Det henvises her til bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Forslag til ny arealplan er på høring frem til 20.2.2021. Det foreslås her endringer i bestemmelser knyttet til soner og uteoppholdsareal. I forslag til detaljregulering for Bunesåsen går det frem at de til enhver tid gjeldende bestemmelser gjelder når det kommer til uteoppholdsareal.



Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging. Felles lekearealer tenkes utformet slik at de inspirerer til lek og er fleksible i bruk. Lekearealene vil primært være utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet.

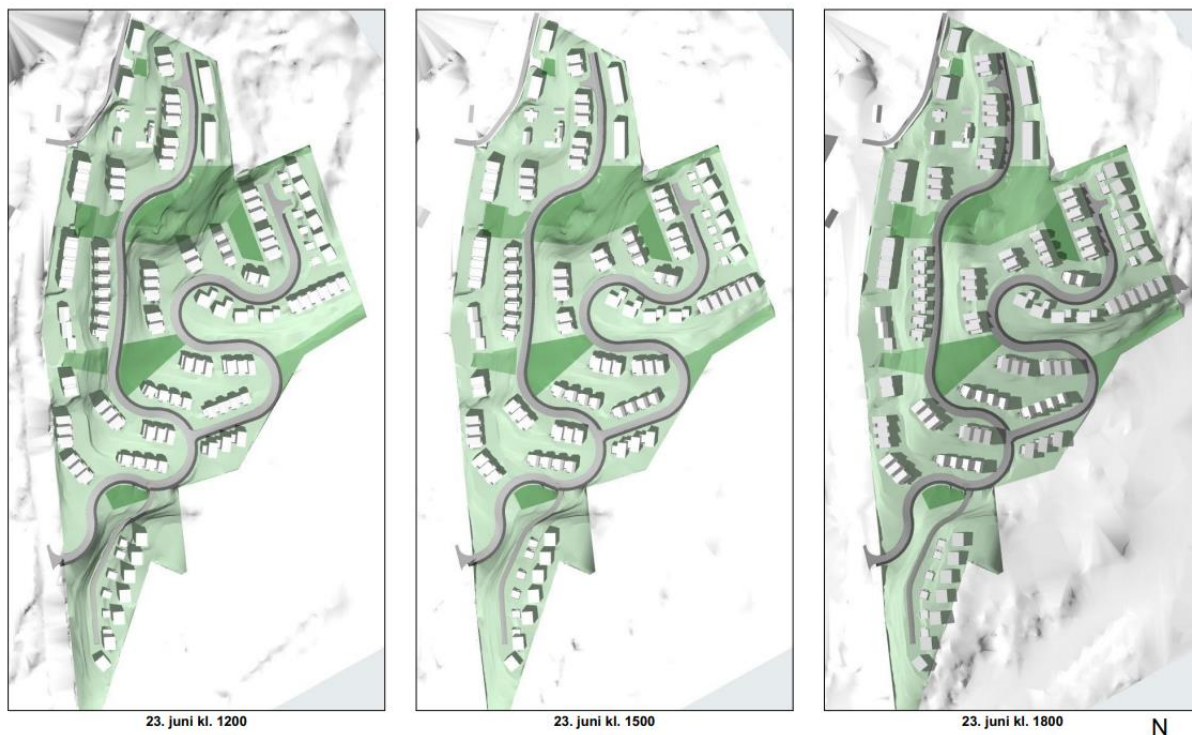
Det er tatt inn i bestemmelsene at felles leke- og uteoppholdsareal skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot trafikk og evt. annen helsefare.

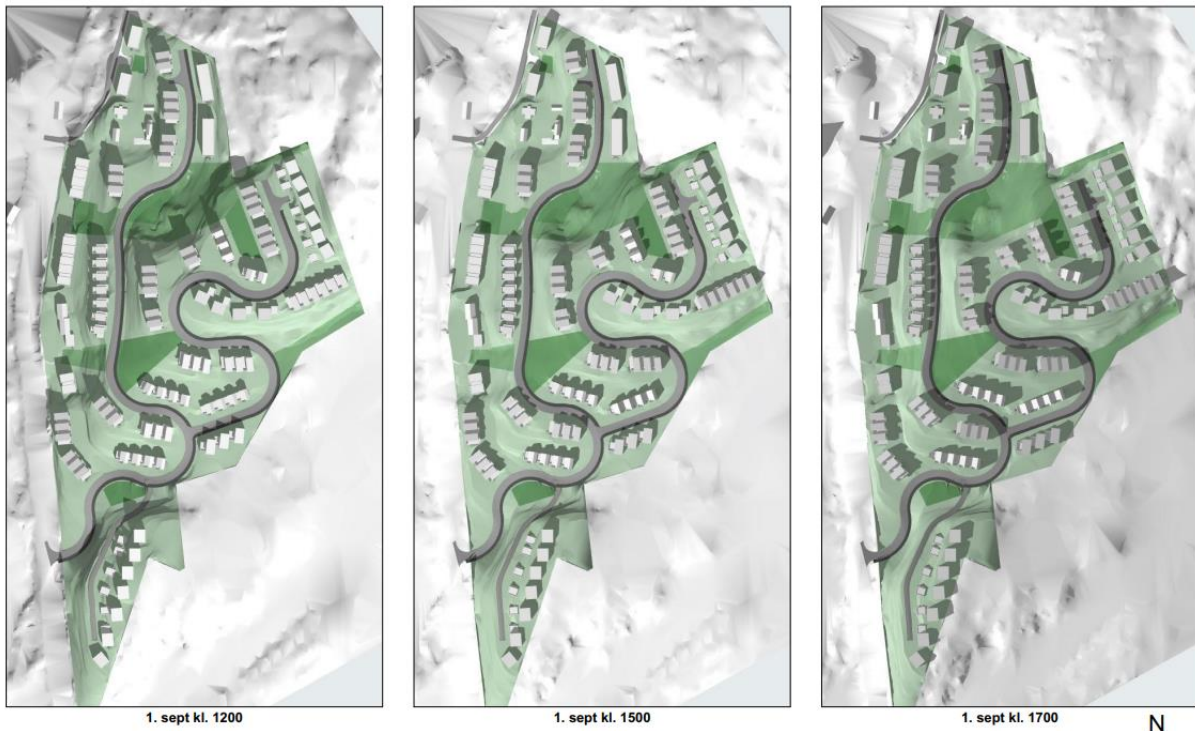
Foruten felles leke- og uteoppholdsareal vil det bli opparbeidet private uteområder på bakkeplan og terrasser.

Planområdet ligger for øvrig inntil det store friluftsområdet Tranmyran.

## 5.5 Sol/skygge

Illustrasjonene nedenfor viser hvordan skyggevirkningene av planforslaget blir.





Figur 13: Sol- og skyggef forhold. Utarbeidet av Norconsult.

Planlagt bebyggelse slik det foreligger nå, vil i svært liten grad ha innvirkning på eksisterende bebyggelse hva angår sol- og skyggef forhold. Planlagt bebyggelse i søndre del av planområdet vil på kvelden kunne kaste noe skygge på eksisterende bolig like øst for denne.

De aller fleste leke- og uteoppholdsarealene vil få sol hele dagen.

Det er mulighet for solrike steder for alle boligene til alle døgnets tider.

## 5.6 Parkering

Med utgangspunkt i gjeldende krav om parkering i kommuneplanen som er 1,2 per boenhet (gjelder areal over 50 m<sup>2</sup> i BRA), utløser planlagt utbygging slik det fremgår av illustrasjonsplan krav om til sammen 156 bilparkeringsplasser og 260 sykkelparkeringsplasser (kravet er 2 plasser per boenhet).

Krav til parkering vil bli løst enten i egen garasje/carport, oppstillingsplass på egen tomt eller på felles areal (felles parkering).

Gjeldende parkeringskrav vil i sin helhet bli løst i planområdet.

## 5.7 Trafikkløsning

Planområdet vil få atkomst fra Sildstengveien. Eksisterende avkjørsler fra Sildstengveien (til etablerte boliger i planområdet samt naustområdet mot nord) opprettholdes og er tatt med. I tillegg er det regulert inn ny avkjørsel mot sør hvor ny atkomstvei er påkoblet Sildstengveien. Denne nye atkomstveien skal være offentlig og ønskes overtatt av kommunen. Siste veistykket som skal betjene planlagte boliger mot sør tenkes imidlertid å være felles/privat. Fra eksisterende avkjørsel lengst nord i planområdet er det regulert inn ny atkomstvei som skal betjene planlagte boliger nord i planområdet. Denne nye atkomstveien skal også være felles.

De deler av nye atkomstveier som skal være offentlige er dimensjonert iht. gjeldende håndbok N100, veiklasse SA1 med ensidig fortau. Innregulert fortau er påkoblet eksisterende gang- og sykkelvei langs østsiden av Sildstengveien.

Nye atkomstveier som skal være felles er regulert inn iht. gjeldende håndbok N100, veiklasse A1. Det er ikke regulert inn fortau i tilknytning til disse veiene.

Det er regulert inn snuplasser i enden av atkomstveiene. Snuplassene i enden av offentlig vei er dimensjonert for lastebil.

Det tillates direkte avkjørsler fra kjøreveiene med feltnavnene SKV2-SKV7 selv om det ikke er tegnet inn avkjørselspiler i plankartet. Disse skal plasseres slik at de ikke er til hinder for sikt eller utgjør en trafikkfare. Eksakt plassering og utforming skal komme frem av situasjonsplan for omsøkt utbygging.

## 5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass som er i bruk idag er ved Esso. Med det planlagte er det trolig at det blir grunnlag for busstilbud langs Sildstengveien også. Det ligger en ubrukt bussholdeplass like sør for planområdet ved krysset Sildstengveien x Steinsvollveien og en ved Tverlandssentret. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

## 5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

### 5.9.1 Vann og avløp

I forbindelse med fremføring av vann og spillvann fra planområdet er det vurdert to alternativer. Alternativ 1 forutsetter at det blir etablert en avløpspumpestasjon ved gang-/sykkelveien like sør for eksisterende boliger vest i planområdet. Herfra legges nye ledninger for vann, og pumpeledning spillvann i gang-/sykkelveien fram til kommunale ledninger ved Steinvollveien.

Dersom det er tilrettelagt slik at det er mulig å føre spillvannet med selvføll til kommunale ledninger vil det ikke bli behov for å etablere pumpestasjon og reetablere gang- og sykkelveien etter at ledningene er lagt (alternativ 2).

Overvannet fra planområdet er i begge alternativene forutsatt kan slippes ut i grøft på oversiden av Sildstengveien ved innløpet til eksisterende stikkrenne som ligger gjennom veien.

### 5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil sannsynligvis bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

Behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområdet iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknaden.

## 5.10 Plan for avfallshåndtering

Det tenkes etablert avfallshåndtering i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen i tilknytning til planlagte boligfelt (nedgravde avfallskonteinere). Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt eller på

felles områder. Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering skal ved søknad om rammetillatelse vises i situasjonsplanen.

### **5.11 Planlagte offentlige anlegg**

En kjenner ikke til at det planlegges offentlige anlegg i eller i nærheten av planområdet.

### **5.12 Kulturminner**

Planlagt utbygging vil ikke berøre kulturminner, så langt man kjenner til.

### **5.13 Sosial infrastruktur**

Det er bygd en ny skole på Tverlandet, skolekapasiteten er derfor god.

Barnehagekapasiteten er imidlertid sprenget.

### **5.14 Universell utforming**

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

### **5.15 Miljøoppfølging**

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

### **5.16 Grunnforhold**

Det er ikke registrert faresoner for skred, herunder kvikkleireskredd, i planområde. Pga. stigningsforholdet og at dette forholdet er påpekt i innspillet fra Bane Nor er det tatt inn i bestemmelsene at det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak før det kan gis rammetillatelse.

En kjenner ikke til at planområdet er forurenset eller at det er et potensiale for det. Det er likevel tatt inn i bestemmelsene at ved mistanke om forurenset grunn må dette utsjekkes nærmere.

### **5.17 Støy**

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

## 5.18 Vindforhold

Planområdet er på lik linje med resten av Tverlandet vindutsatt. Det vurderes ikke som nødvendig med spesielle tiltak.

## 5.19 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	På grunn av at dette med grunnforhold har blitt påpekt ifm. varsel om planoppstart er det foreslått tatt inn i bestemmelsene at tilstrekkelig stabilitet (grunnforhold) skal dokumenteres før det kan gis byggetillatelse.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Det er registrert aktsomhetsområde for flom i nordre del av planområdet. Det vil imidlertid ikke bli lagt til rette for boligbebyggelse på denne delen av planområdet, kun naust hvor det ikke er tillatt med varig opphold.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er et lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
	Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på veg</li> </ul>		x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på jernbane</li> </ul>		x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på sjø/vann/elv</li> </ul>		x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser i luften</li> </ul>		x	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter			

(industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utslipp av giftige gasser/væsker</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser</li> </ul>	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrisitet</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teletjenester</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vannforsyning</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovasjon/spillvann</li> </ul>	x	
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?</li> </ul>	x	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Til skole/barnehage</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Til forretning</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Til busstopp</li> </ul>	x	
Brannberedskap		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omfatter området spesielt farlige anlegg?</li> </ul>	x	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?</li> </ul>		Dokumenteres ifm. byggesøknaden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?</li> </ul>		Ja. Fra Sildstengveien.

Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Annet (spesifiser)</li> </ul>		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?</li> </ul>	x	

## 5.20 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak, annet enn at tilstrekkelig stabilitet (grunnforhold) skal dokumenteres før det kan gis byggetillatelse.

## 5.21 Rekkefølge

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver og snitt
- Teknisk infrastruktur, herunder vei og VA
- Leke- og uteoppholdsareal
- Ulempeplan
- Støy
- Grunnforhold
- Massebudsjett og -regnskap

I bestemmelsene pkt. 7.5 går det videre frem hvordan rekkefølge området skal utvikles i: Utbyggingen skal starte med boliger som får adkomst fra Sildstengveien, SKV5 og SKV6. Deretter skal boliger som får adkomst fra første del av SKV2 og SKV4 bygges ut. Videre skal boliger som får atkomst fra SKV2

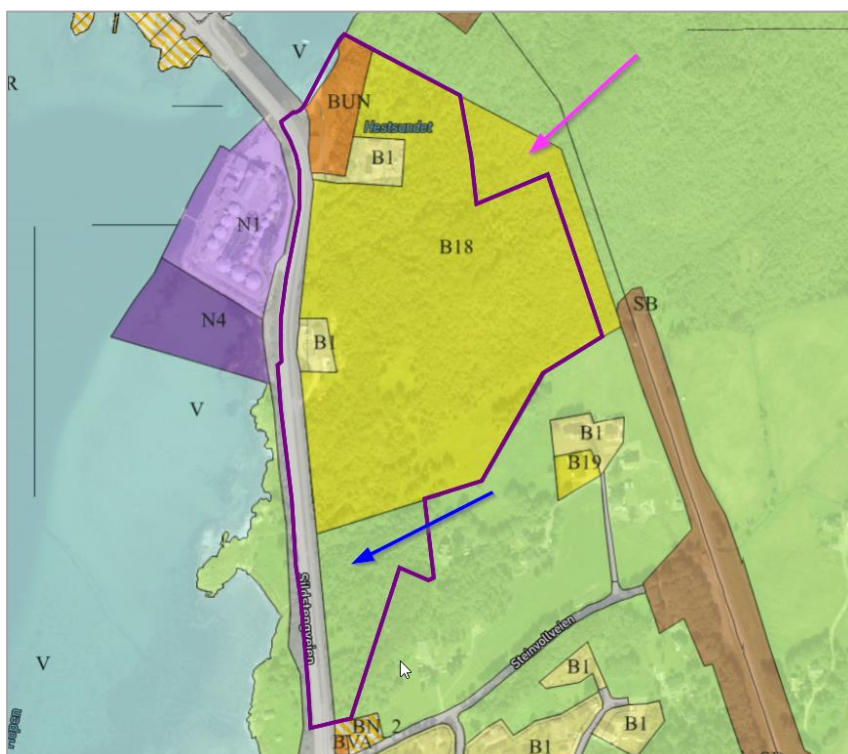
være ferdig utbygd før boliger som har adkomst fra SKV7 bygges ut. Boliger med adkomst fra SKV3 skal bygges ut til slutt.



## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Ifm. oppstart av planarbeidet dukket det behov for å se på avgrensningen av boligfeltet (B18) på nytt, på grunn av den bratte topografien i området. Ved varsel om planoppstart ble derfor planavgrensningen lagt slik som vist i figur nedenfor (lilla linje). Det bratteste området mot nordøst (vist med rosa pil i figur nedenfor) som også ligger nærmere enn 30 m fra jernbanetunnelen er tatt ut og erstattet med arealet som nå utgjør søndre del av planområdet (vist med blå pil).



Figur 14: Endret avgrensning av boligfeltet B18 i kommunedelplanen. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

«Erstatningsarealet» er avsatt til LNFR-området, men har verken landbruks- eller naturverdi og er heller ikke et viktig friluftsområde. Arealet er mer egnet for boligbygging enn det arealet som er tatt ut.

Det fremgår av kommunedelplanen at Bunesåsen primært skal tilrettelegges for eneboliger. I planforslaget er det imidlertid lagt til rette for variert og fleksibel boligsammensetning (enebolig, rekkehus/kjedehus samt lavblokk) som kan sikre salgbarhet over tid. Noe som anses positivt.

### 6.2 Landskap og Stedets karakter

Planlagt utbygging vil endre dagens landskap og stedets karakter, fra et skogområde til et utbygd område. Det vil imidlertid bli etterstrebet å plassere bebyggelsen slik at det blir tatt hensyn til eksisterende terreng og topografi. Planlagt bebyggelse vil få en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Videre vil bebyggelsen bli planlagt slik at behov for synlige skjæringer og støttemurer reduseres. Der dette likevel er hensiktsmessig er det satt krav til maksimal høyde på støttemuren og overganger mot eksisterende terreng.

## 6.3 Natur- og kulturverdier

### 6.3.1 Naturverdier

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget, er området vurdert ut ifra kjent kunnskap (tilgjengelige databaser). Det er registrert arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse i nordre del av planområdet, jf. kap. 4.6. Det registrerte området ligger imidlertid like ved der det allerede er etablert boligbebyggelse og naust (mot nord) samt et industriområde (like nordvest for planområdet) med tilhørende infrastruktur (Sildstengveien). Planlagt utbygging innebærer derfor ikke inngrep i et naturområde med lite inngrep. Det vises for øvrig til at området er avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen.

Planforslaget vurderes ikke å gi store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

### 6.3.2 Kulturverdier

Planforslaget vurderes ikke å ha negative innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

For øvrig er aktsomhets- og meldeplikt innarbeidet i bestemmelsene.

## 6.4 Landbruksfaglige vurderinger

LNFR-område som foreslås omregulert, jf. kap. 6.1, har ingen landbruksverdi, men på grunn av at det er registrert jordbruksareal – innmarksbeite på deler av planområdet samt at det er satt en hensynssone «Særlige hensyn til landbruk» over planområdet, i kommunedelplanen, er det tatt inn i bestemmelsene at matjord som blir overflødig som følge av utbyggingen skal sikres forsvarlig gjenbruk.

## 6.5 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi utviklingsproblemer i eksisterende veinett da dette vurderes å ha god kapasitet til å ta den økningen.

Det er tatt hensyn til myke trafikanter planarbeidet.

## 6.6 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til VA-nett og EI-nett vurderes ikke å være problematisk. Endelig VA-løsning vil bli avklart ifm. byggesøknaden.

## 6.7 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planlagt utbygging vil kunne føre til at Tranmyran (eksisterende friluftsområde øst for planområdet) vil bli mer tilgjengelig og mer brukt. Noe som anses positivt.

## 6.8 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage, terrasse eller balkong. I tillegg er det regulert inn felles leke- og uteoppholdsareal som er godt spredt i forhold til planlagte boligfelt.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av byggene/husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. De aller fleste husene vil få fin utsikt.

## 6.9 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser som vil gi gode muligheter for lek og felleskap i tilknytning til planlagt utbygging.

## 6.10 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasitet i området, men er avhengig av utbyggingstakten.

Imidlertid bør det, på et overordnet nivå, gjøres en vurdering av om barnehagekapasiteten i området bør økes.

## 6.11 Universell tilgjengelighet

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) vil gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

## 6.12 ROS

Det er tatt inn i bestemmelsene at tilstrekkelig stabilitet (grunnforhold) skal dokumenteres før det kan gis byggetillatelse.

## 6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Bodø kommune i form av skatter og avgifter.

Overtakelse av evt. teknisk infrastruktur (herunder vei og VA) vil kunne føre til økte utgifter.

## 6.14 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet, utover det som ble behandlet i prinsipp saken, se kapittel 1.4.

## 6.15 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

## 6.16 Bærekraft og folkehelse

I arbeidet med å utvikle arealene i planområdet har det gjennom hele prosessen vært en ambisjon om at prosjektet skal ha en høy bærekrafts profil og at området skal utvikles mest mulig bærekraftig. Vurderingen baserer seg på at området i overordnet plan er avsatt til utbyggingsformål, og som nylig er videreført i prinsipp sak i Plan- og miljøutvalget i møte i mars 2021, se kapittel 1.5.

Bodø kommune har også ambisiøse mål for bærekraftig utvikling av kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel er en av åtte satsingsområder *Bærekraftig byutvikling*. Blant delmålene for dette satsingsområdet kan nevnes:

- *Det skal være mulig å leve og bo godt i hele kommunen.*
- *Det skal bygges nok boliger, og boligene skal være gode og tilrettelagt ulike livsfaser og behov. Alle boliger skal ligge i nærheten av gode byrom og rekreasjonsområder som er attraktive, og holder høy standard.*
- *Det skal være fokus på fremtidsrettet infrastruktur og mobilitetsløsninger. Løsninger for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk skal prioriteres foran privatbilisme, og trygg skolevei skal prioriteres aller høyest.*

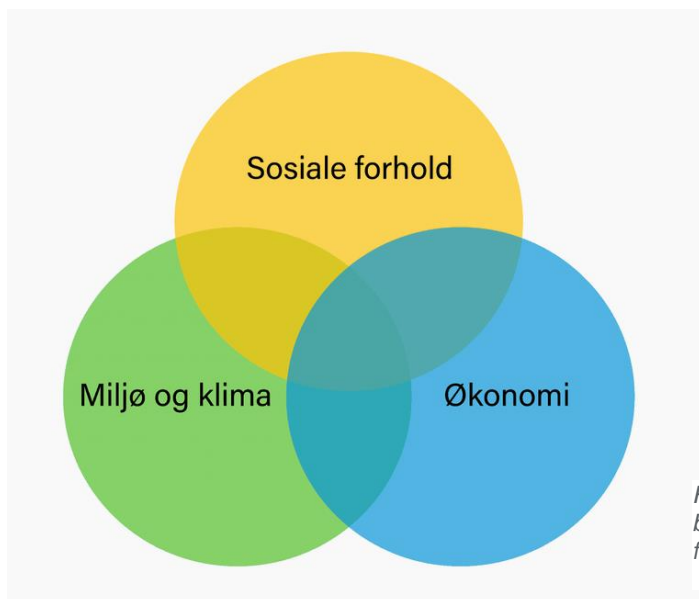
Også fra nasjonalt hold forventes det at samfunns- og arealplanleggingen er bærekraftig. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 er en av regjeringens forventninger at kommunene *legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen*.

I 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030. Målene gjelder for alle land, og er et veikart for den globale innsatsen for en bærekraftig utvikling.



Figur 15 FNs bærekraftsmål (Kilde: FN-sambandet)

Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.



Figur 16 Bærekraftsmålene reflekterer tre dimensjoner i bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. (Kilde FN-sambandet)

Gjennomgang av de bærekraftsmålene som har relevans i planforslaget



- Prosjektet har fokus på å tilrettelegge for gående og syklende
- Rekreasjonsområder gir god helse for beboere og besøkende – store tilstøtende friområder/naturområder og muligheter for aktiviteter relatert til sjø og strandsonen (kajakk/båt, naust, mm)
- Boligene vil få gode utsiktsforhold mot hav og fjell som er positivt for den psykiske helsen.



- Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere og med ulik økonomi bidrar til mindre ulikhet i samfunnet
- Trygge, inkluderende og lett tilgjengelige uteområder
- Muligheter for utleieboliger
- Muligheter for kommunale boliger



- Trygge, inkluderende og tilgjengelige uteområder
- Differensiert bebyggelse (småhusbebyggelse og noe lavblokk) som legger til rette for et mangfold av beboere
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Rekreasjonsområder
- Det ligger til rette for å kunne planlegge for massebalanse (korte masse)
- Bidrar til å knytte boligområdet i Hopen sammen med øvrig bebyggelse på Tverlandet, som resulterer i sammenhengende bebyggelse i stedet for spredt bebyggelse som i dag. Kan gi grunnlag for et bedre kollektivtilbud
- Tilgjengelig boenheter



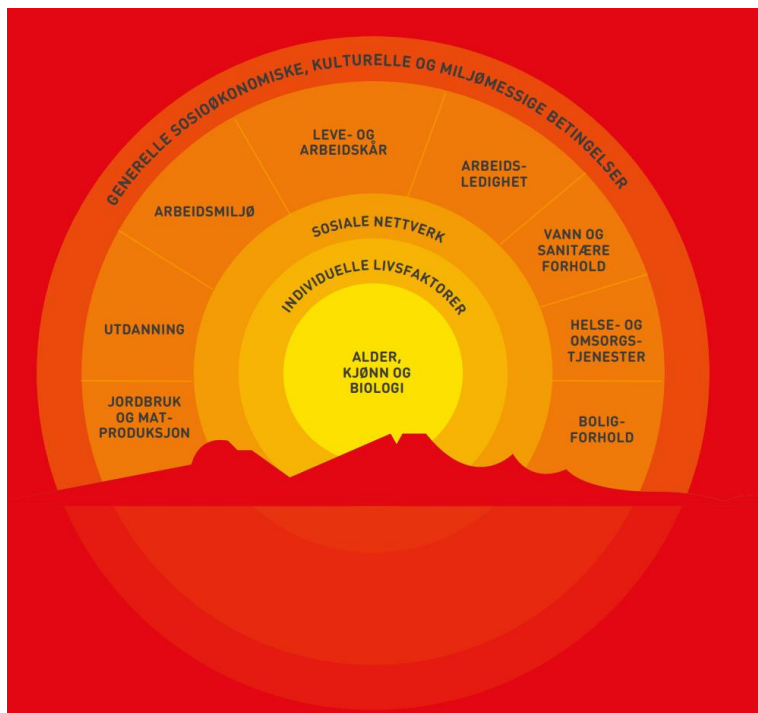
- Det ligger til rette for massebalanse i prosjektet.



- Differensiert bebyggelse som legger til rette for et mangfold av beboere gir et inkluderende bomiljø
- Trygge og inkluderende fellesområder
- Tilgjengelige boenheter

Relevans ift. Bodø kommunes folkehelseplan planforslaget

I Bodø kommunes folkehelseplan; *God folkehelse- med mennesket i sentrum- handlingsplan for trivsel og gode levekår 2018-2021* er gode boligforhold definert som en av rammebetingelsene for god folkehelse, se figuren nedenfor. Planforslaget støtter opp rundt dette, jfr. blant annet de momenter som fremkommer ved vurdering av bærekraftsmålene.



Figur 17: Generelle sosioøkonomiske, kulturelle og miljømessige betingelser for folkehelse. Kilde: Folkehelseplan for Bodø kommune.

## 7 Avsluttende kommentar

Planforslaget vurderes å gi rammer for god og fornuftig utnyttelse av planområdet. Området tilbyr boliger for dem som ikke ønsker å bo i by, men allikevel nært byen, og for dem som ønsker nærhet til natur og friluftsliv uten bruk av bil eller kollektivtransport.

Den nye bebyggelsen med tilhørende teknisk infrastruktur planlegges med tanke på god terrengtilpasning. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutviklingen på Tverlandet og i tråd med føringer om bærekraftig utvikling slik de kommer frem av FNs bærekraftsmål. Planforslaget vurderer ellers å bidra å nå de målene som trekkes i kommunens folkehelseplan og klima- og energiplan.